

EDITAL DE LICITAÇÃO
MULTIPLICIDADE

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 59/2026
PREGÃO ELETRÔNICO Nº 59/2026

1 - PRÉAMBULO

O Município de Paraíso, Estado de Santa Catarina, inscrito no CNPJ nº 80.912.009/0001-08, torna público que realizará o seguinte processo licitatório:

Participantes:

- Município de Paraíso-SC, CNPJ 80.912.009/0001-08;

Regime legal:

- Lei nº 14.133/2021;
- Lei Complementar nº 123/2006;
- Legislação Municipal 2864/2023¹;

Modalidade e forma:

- Pregão Eletrônico

Critério de Julgamento:

- Menor Preço

Modo de Disputa:

- Aberto

Plataforma:

- Portal de Compras Públicas (<https://www.portaldecompraspublicas.com.br/>)

Data/horário limite para apresentação da PROPOSTA:

- 28/05/2026, às 08h00min (horário de Brasília/DF)

Data/horário da sessão pública:

- 28/05/2026, às 08h01min (horário de Brasília/DF)

Data/horário limite para apresentação dos documentos de HABILITAÇÃO e PROPOSTA READEQUADA pelo licitante com a melhor proposta:

- Até 2 (duas) horas após a declaração da melhor proposta.

Condução do processo licitatório:

- A equipe de apoio, designada pelo Decreto 3234/25, dará suporte administrativo e operacional; o agente de contratação e pregoeiro, indicados pelo Decreto 3236/25, conduzirá os procedimentos licitatórios e negociações.

2 - OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO, LOCALIZADO NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE PARAÍSO/SC, EM LOCAL DE FÁCIL ACESSO À POPULAÇÃO E ADEQUADO À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESSENCIAIS, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS SETORES DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA, EPIDEMIOLOGIA, VETERINÁRIA E ESPORTE, BEM COMO DE ESPAÇO PARA ATENDIMENTO POSTAL À POPULAÇÃO.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QTD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
------	-----------	---------	-----	------------	-------------

¹<https://paraíso.atende.net/cidadao/pagina/atende.php?rot=1&aca=571&ajax=t&processo=viewFile&ajaxPrevent=1753201003817&file=2A1A052269A2321494C9EF0FDB9DC3E04C88ED9C&sistema=WPO&classe=UploadMidia>

01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO, NO PERÍMETRO URBANO DE PARAÍSO/SC, COM ÁREA ÚTIL MÍNIMA DE 100 M², DE 5 A 6 AMBIENTES FUNCIONAIS, BANHEIRO, COPA/COZINHA, ACESSIBILIDADE E INSTALAÇÕES EM FUNCIONAMENTO, DESTINADO AOS SETORES DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA, EPIDEMIOLOGIA, VETERINÁRIA, ESPORTE E ATENDIMENTO POSTAL À POPULAÇÃO.	MÊS	12	R\$ 3.500,00	R\$ 42.000,00
----	---	-----	----	--------------	---------------

1 Fundamentação do Objeto:

- Estudo Técnico Preliminar – ETP (ANEXO I).
- Termo de Referência – TR (ANEXO II).

2 Valor do Objeto:

- O valor total estimado para a locação é de R\$ 3.500,00 mensais. Considerando o período inicial estimado de 12 meses, o valor total estimado da contratação corresponde a R\$ 42.000,00.

3 Subcontratação:

- Conforme definido no Termo de Referência, não será permitida a subcontratação.

4 Contagem dos prazos

- Os prazos previstos nesta contratação observarão as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, sendo contados com exclusão do dia do começo e inclusão do dia do vencimento.
- Salvo disposição expressa em sentido contrário, os prazos previstos em dias serão considerados dias corridos. Somente serão considerados dias úteis quando houver menção expressa a "dias úteis" no edital, no Termo de Referência, no contrato ou em outro documento da contratação.
- Os prazos expressos em dias corridos serão computados de forma contínua. Os prazos expressos em meses ou anos serão contados de data a data. Os prazos expressos em dias úteis considerarão apenas os dias em que houver expediente administrativo no órgão ou entidade competente.
- Quando houver menção expressa a prazos em horas ou dias úteis, a contagem ficará limitada a esses períodos específicos. Salvo disposição em contrário, considera-se como termo inicial o primeiro dia útil subsequente à disponibilização da informação na internet.
- Caso o vencimento coincida com dia em que não haja expediente administrativo, ou em que o expediente seja encerrado antes do horário normal, o prazo ficará automaticamente prorrogado até o primeiro dia útil seguinte.
- Na contagem de prazos por meses, caso o mês final não possua o dia correspondente ao de início, será considerado como termo final o último dia do referido mês.

3 - PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de dotações orçamentárias próprias das unidades administrativas do Município de Paraíso/SC e da Secretaria de Transportes e Obras, consignadas no orçamento vigente:

ANO	ENTE	DOTAÇÃO	SUBELEMENTO	VALOR
2026	MUNICÍPIO DE PARAÍSO	93	3615	R\$ 8.400,00
2026	MUNICÍPIO DE PARAÍSO	134	3615	R\$ 8.400,00
2026	MUNICÍPIO DE PARAÍSO	27	3615	R\$ 8.400,00
2026	FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE	225	3615	R\$ 8.400,00
2026	FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE	301	3615	R\$ 8.400,00

4 - IMPUGNAÇÃO E PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar o edital de licitação por irregularidade na aplicação da legislação vigente ou para solicitar esclarecimentos sobre seus termos, devendo protocolar o pedido exclusivamente por meio da plataforma www.portaldecompraspublicas.com.br, até 3 (três) dias úteis antes da data da abertura da sessão pública.

2. As respostas às impugnações e aos pedidos de esclarecimentos serão disponibilizadas diretamente no ambiente da licitação, dentro da própria plataforma do Portal de Compras Públicas, no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à abertura da sessão.

3. Eventuais modificações no edital implicarão nova divulgação na mesma forma de sua divulgação inicial, além do cumprimento dos mesmos prazos dos atos e procedimentos originais, exceto quando a alteração não comprometer a formulação das propostas.

5. DO CREDENCIAMENTO

1. O Credenciamento é o nível básico do Registro Cadastral no PORTAL DE COMPRAS PUBLICAS que permite a participação dos interessados na modalidade LICITATÓRIA PREGÃO em sua FORMA ELETRÔNICA.
2. O cadastro deverá ser feito no Portal de Compras Públicas, www.portaldecompraspublicas.com.br;
3. O credenciamento junto ao provedor do sistema implica a responsabilidade do licitante ou de seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para realização das transações inerentes a este Pregão.
4. O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.
5. É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no PORTAL DE COMPRAS PUBLICAS e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.
6. A não observância do disposto no subitem anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação;

6. DA PARTICIPAÇÃO NO PREGÃO

1. Poderão participar pessoas físicas ou jurídicas que comprovem propriedade, posse legítima ou autorização para locação de imóvel compatível com o objeto, desde que estejam credenciadas no PORTAL DE COMPRAS PÚBLICAS e atendam às exigências do edital..
2. Para fins de gozo dos benefícios dispostos na Lei Complementar nº 123/2006 e alterações, os proponentes deverão:
 - a. Apresentar Certidão Simplificada, emitida pela Junta Comercial, comprovando que a empresa está enquadrada como "ME, EPP ou MEI".
3. Poderão participar deste Pregão pessoas físicas ou jurídicas que sejam proprietárias, possuidoras legítimas ou representantes autorizadas de imóvel apto ao atendimento do objeto, desde que atendam às condições estabelecidas neste edital, no Termo de Referência e nos demais anexos.
4. Os benefícios previstos na Lei Complementar nº 123/2006 serão aplicáveis aos licitantes que comprovarem o enquadramento como ME, EPP ou MEI, quando cabível, sem prejuízo da participação de pessoas físicas e demais pessoas jurídicas aptas à locação do imóvel.

7 - VEDAÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO CERTAME

São vedados de disputar o certame e participar da execução do contrato, direta ou indiretamente, nos termos da Lei nº 14.133/2021:

1. **Agentes públicos** de órgão ou entidade licitante ou contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, conforme a legislação que disciplina a matéria (art. 9º, § 1º).
 2. **Autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo**, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados. Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico (art. 14, I, c/c § 3º).
 3. **Empresa responsável pela elaboração do projeto básico ou executivo**, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ela necessários (art. 14, II). Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico (art. 14, § 3º).
 4. **Pessoa física ou jurídica** que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta (art. 14, III).
- Obs. 1:** Este impedimento também é aplicável ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora,

- controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante (art. 14, § 3º).
5. **Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil** com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, IV).
 6. **Empresas controladoras, controladas ou coligadas**, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 – Dispõe sobre as Sociedades por Ações, concorrendo entre si (art. 14, V).
 7. **Pessoa física ou jurídica** que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista (art. 14, VI).
 8. Em licitações e contratações realizadas no âmbito de projetos e programas parcialmente financiados por **agência oficial de cooperação estrangeira** ou por **organismo financeiro internacional** com recursos do financiamento ou da contrapartida nacional, não poderá participar pessoa física ou jurídica que integre o rol de pessoas sancionadas por essas entidades ou que seja declarada inidônea nos termos da Lei nº 14.133/2021 (art. 14, § 5º).
 9. **Impedimento de empresa consorciada** participar, na mesma licitação, de mais de um consórcio ou de forma isolada (art. 15, IV).
 10. Durante a vigência do contrato, é **vedado ao contratado** contratar cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão ou entidade contratante ou de agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato (art. 48, p. ú.).
 11. **Vedada a subcontratação** de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 122, § 3º).

8 - CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS – LGPD (LEI Nº 13.709/2018)

1. Para a finalidade da efetiva participação do **LICITANTE** no certame, o **MUNICÍPIO** fará o tratamento dos dados pessoais definidos neste edital, dos representantes legais e outros, e zelará pela proteção de dados e privacidade, responsabilizando-se por isso.
2. O **LICITANTE** obriga-se, durante a participação de todas as fases do certame, a atuar em conformidade com a legislação vigente sobre proteção de dados pessoais e dados pessoais sensíveis, em especial os regulamentos municipais e a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), empenhando-se em proceder a todo tratamento de dados pessoais necessário, conforme este edital.
3. O **MUNICÍPIO** e o **LICITANTE**, quando do tratamento de dados pessoais, o farão de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos arts. 7º, 11 e/ou 14 da Lei nº 13.709/2018 (LGPD), e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular.
4. É vedado ao **LICITANTE** a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência do certame para finalidade distinta da participação neste.
5. O **LICITANTE** fica obrigado a notificar o **MUNICÍPIO**, em até **24 (vinte e quatro) horas**, a respeito de qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação, qualquer não cumprimento (ainda que suspeito) das disposições legais relativas à proteção de dados pessoais ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei nº 13.709/2018 (LGPD).
6. As partes, em razão das infrações cometidas às normas previstas, ficam sujeitas às **sanções administrativas, cíveis e criminais** aplicáveis por qualquer ação ilícita, que causar danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos, aos titulares de dados pessoais.
7. O **LICITANTE** será integralmente responsável pelo pagamento de perdas e danos de ordem moral e material, bem como pelo ressarcimento do pagamento de qualquer multa ou penalidade imposta ao **MUNICÍPIO** e/ou a terceiros, diretamente resultantes do descumprimento pelo **LICITANTE** de qualquer das cláusulas previstas neste edital quanto à proteção e uso dos dados pessoais.
8. As partes cooperarão entre si no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos titulares previstos na Lei nº 13.709/2018 (LGPD) e nas leis e regulamentos de proteção de dados em vigor, e também no

atendimento de requisições e determinações do Poder Judiciário, Ministério Público, Tribunal de Contas e Órgãos de controle administrativo.

9. As cláusulas de proteção de dados deste edital permanecem durante toda execução do objeto ora licitado, sem prejuízo de novas cláusulas definidas no instrumento contratual resultante deste certame, na medida de abrangência dentro de seu escopo, e, ainda que encerrada a vigência do instrumento contratual, os deveres previstos devem ser observados pelas partes por prazo indeterminado, sob pena de responsabilização.
10. Por ocasião da **assinatura do contrato**, o(s) **LICITANTE(S)** vencedor(es) do certame deverão seguir um conjunto de premissas, políticas e especificações técnicas, alinhadas com a legislação vigente e as melhores práticas de mercado, afim de assegurar adequado nível de segurança em relação aos possíveis riscos gerados pelo tratamento de dados pessoais em sua estrutura organizacional.
11. Por ocasião da **assinatura do contrato**, o(s) **LICITANTE(S)** vencedor(es) deverão informar ao **MUNICÍPIO** os dados de contato do seu respectivo **Encarregado de Dados**, conforme exigido nos documentos de habilitação jurídica.

9. APLICAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 123/2006

1. **Conforme art. 4º da Lei nº 14.133/2021**, aplicam-se as disposições constantes dos arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123/2006, exceto (art. 4º, § 1º da Lei nº 14.133/2021):
 - o **I** – No caso de licitação para aquisição de bens ou contratação de serviços em geral, ao item cujo valor estimado for superior à receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte;
 - o **II** – No caso de contratação de obras e serviços de engenharia, às licitações cujo valor estimado for superior à receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte.
2. **Para os efeitos da Lei Complementar nº 123/2006**, consideram-se microempresas ou empresas de pequeno porte (art. 3º):
 - o **I** – Sociedade empresária;
 - o **II** – Sociedade simples;
 - o **III** – Empresa individual de responsabilidade limitada – EIRELI;
 - o **IV** – Empresário a que se refere o art. 966 do Código Civil:
 - a) Quem exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou a circulação de bens ou de serviços;
 - b) Não se considera empresário quem exerce profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística, ainda com o concurso de auxiliares ou colaboradores, salvo se o exercício da profissão constituir elemento de empresa.
3. **Os efeitos da Lei Complementar nº 123/2006 também se aplicam:**
 - o **I** – Ao Microempreendedor Individual – MEI, nos termos do art. 18-A, § 1º da Lei Complementar nº 123/2006;
 - o **II** – Às sociedades cooperativas que tenham auferido, no ano-calendário anterior, receita bruta até o limite definido no inciso II do caput do art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006 (Lei nº 11.488/2007, art. 34).
4. **Para obtenção dos benefícios**, conforme art. 4º, § 2º da Lei nº 14.133/2021, o licitante deverá apresentar **declaração** de que, no ano-calendário de realização da licitação, ainda não celebrou contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte (Lei Complementar nº 123/2006, art. 3º, II).
5. **Nas contratações com prazo de vigência superior a 1 (um) ano**, será considerado o valor anual do contrato na aplicação dos limites previstos no art. 4º, §§ 1º e 2º da Lei nº 14.133/2021.
6. A presente licitação admitirá a participação de **pessoas físicas ou jurídicas** que sejam proprietárias, possuidoras legítimas ou representantes autorizadas de imóvel compatível com o objeto, desde que atendam às condições estabelecidas neste edital, no Termo de Referência e nos demais anexos.
 - 6.1. Os benefícios previstos na Lei Complementar nº 123/2006 serão aplicáveis aos licitantes que comprovarem o enquadramento como microempresa, empresa de pequeno porte ou microempreendedor individual, quando cabível, **sem prejuízo da participação de pessoas físicas e demais pessoas jurídicas aptas à locação do imóvel.**
 - 6.2. Não se aplicará a exclusividade de participação de microempresas, empresas de pequeno porte e microempreendedores individuais, tendo em vista a natureza do objeto, consistente na locação de imóvel específico a ser ofertado por proprietário, possuidor legítimo ou representante autorizado, podendo haver interessados que não se enquadrem nas referidas categorias, inclusive pessoas físicas.

10. PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIOS

- 1) **É impedida a empresa consorciada participar**, na mesma licitação, de mais de um consórcio ou de forma isolada (art. 15, IV).
- 2) **A responsabilidade dos integrantes é solidária** pelos atos praticados em consórcio, tanto na fase de licitação quanto na de execução do contrato (art. 15, V).
- 3) **A substituição de consorciado** deverá ser expressamente autorizada pela Administração Pública Municipal e condicionada à comprovação de que a nova empresa do consórcio possui, no mínimo, os mesmos quantitativos para efeito de habilitação técnica e os mesmos valores para efeito de qualificação econômico-financeira apresentados pela empresa substituída para fins de habilitação do consórcio (art. 15, § 5º).
- 4) **Na fase de habilitação:**
 - **I – TÉCNICA:** é admitido o somatório dos quantitativos de cada consorciado (art. 15, III – primeira parte);
 - **II – ECONÔMICO-FINANCEIRA:**
 - o a) Admissão do somatório dos valores de cada consorciado (art. 15, III – segunda parte);
 - o b) Acréscimo de 10% (dez por cento) a 30% (trinta por cento) sobre o valor exigido de licitante individual para a habilitação econômico-financeira, salvo justificção (art. 15, § 1º); o referido acréscimo não se aplica aos consórcios compostos, em sua totalidade, de microempresas e pequenas empresas, assim definidas em lei (art. 15, § 2º).
- 5) **A assinatura do contrato será condicionada à** (art. 15, § 3º):
 - **I** – Comprovação de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados (art. 15, I);
 - **II** – Indicação da empresa líder do consórcio, que será responsável por sua representação perante a Administração.

11. PARTICIPAÇÃO DE COOPERATIVAS

- 1) **Conforme art. 16 da Lei nº 14.133/2021**, os profissionais organizados sob a forma de cooperativa poderão participar de licitação quando:
 - I** – A constituição e o funcionamento da cooperativa observarem as regras estabelecidas na legislação aplicável, em especial:
 - o a) Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971 – Define a Política Nacional de Cooperativismo, institui o regime jurídico das sociedades cooperativas, e dá outras providências;
 - o b) Lei nº 12.690, de 19 de julho de 2012 – Dispõe sobre a organização e o funcionamento das Cooperativas de Trabalho; institui o Programa Nacional de Fomento às Cooperativas de Trabalho - PRONACOOP; e revoga o parágrafo único do art. 442 da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
 - o c) Lei Complementar nº 130, de 17 de abril de 2009 – Dispõe sobre o Sistema Nacional de Crédito Cooperativo e revoga dispositivos das Leis nos 4.595, de 31 de dezembro de 1964, e 5.764, de 16 de dezembro de 1971.
 - II** – A cooperativa apresentar demonstrativo de atuação em regime cooperado, com repartição de receitas e despesas entre os cooperados;
 - III** – Qualquer cooperado, com igual qualificação, for capaz de executar o objeto contratado, vedado à Administração indicar nominalmente pessoas;
 - IV** – O objeto da licitação referir-se, em se tratando de cooperativas enquadradas na Lei nº 12.690, de 19 de julho de 2012, a serviços especializados constantes do objeto social da cooperativa, a serem executados de forma complementar à sua atuação.
- 2) **Conforme art. 34 da Lei nº 11.488/2007**, aplica-se às sociedades cooperativas que tenham auferido, no ano-calendário anterior, receita bruta até o limite definido no inciso II do caput do art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006, nela incluídos os atos cooperados e não-cooperados, o disposto nos Capítulos V a X (art. 42 ao 67-A), na Seção IV do Capítulo XI (art. 73 e 73-A), e no Capítulo XII (art. 74 ao 75-B) da referida Lei Complementar.

12. REGRAS GERAIS PARA DOCUMENTAÇÃO

1. **Conforme art. 12 da Lei nº 14.133/2021:**
 - I** – Os documentos serão produzidos por escrito, com data e local de sua realização e assinatura dos responsáveis;
 - II** – Os valores, os preços e os custos utilizados terão como expressão monetária a moeda corrente nacional, ressalvado o disposto no art. 52 da Lei nº 14.133/2021 (licitações internacionais);

- III - O desatendimento de exigências meramente formais que não comprometam a aferição da qualificação do licitante ou a compreensão do conteúdo de sua proposta não importará seu afastamento da licitação ou a invalidação do processo;
- IV - A prova de autenticidade de cópia de documento público ou particular poderá ser feita perante agente da Administração Pública Municipal, mediante apresentação de original ou de declaração de autenticidade por advogado, sob sua responsabilidade pessoal;
- V - O reconhecimento de firma somente será exigido quando houver dúvida de autenticidade, salvo imposição legal;
- VI - Os atos serão preferencialmente digitais, de forma a permitir que sejam produzidos, comunicados, armazenados e validados por meio eletrônico;
- VII - É permitida a identificação e assinatura digital por pessoa física ou jurídica em meio eletrônico, mediante certificado digital emitido em âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil).

13. FASES DE PROPOSTA E HABILITAÇÃO

1. Para este certame, a sequência das fases será (art. 17, caput da Lei nº 14.133/2021):
 - o **1º PROPOSTA;**
 - o **2º HABILITAÇÃO.**
2. A fase **RECURSAL** será única (art. 165, § 1º, II da Lei nº 14.133/2021).
3. Para elaboração e apresentação das propostas o licitante deve:
 - I - Levar em consideração o disposto neste edital e em seus anexos;
 - II - Não ofertar proposta com valor superior ao indicado neste edital;
 - III - Apresentar declaração de que sua proposta compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas (art. 63, § 1º da Lei nº 14.133/2021);
 - IV - Encaminhar proposta na plataforma indicada no preâmbulo;
 - V - Apresentar proposta com validade mínima de 60 dias, contados da data da abertura da sessão, sendo que decorrido o prazo de validade da proposta sem convocação para contratação, ficará o licitante liberado do compromisso assumido.
 - VI - A Administração realizará vistoria no imóvel ofertado pelo licitante provisoriamente vencedor, antes da contratação ou antes da ocupação definitiva, para verificar o atendimento aos requisitos mínimos previstos no edital e no Termo de Referência.
4. O conteúdo das propostas é sigiloso até a abertura da sessão pública (art. 13, I da Lei nº 14.133/2021), sob pena de incursão no art. 337-J do Código Penal.
 - 4.1) Durante a sessão pública, a comunicação entre o agente de contratação e os licitantes ocorrerá exclusivamente mediante troca de mensagens, em campo próprio do sistema eletrônico.
 - 4.2) Cabe ao licitante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de qualquer mensagem emitida pelo sistema ou por estar desconectado do sistema, inclusive quanto ao não encaminhamento de documento afeto à proposta.
 - 4.3) No caso de a desconexão do agente de contratação persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão será suspensa automaticamente e terá reinício somente após comunicação expressa aos participantes no sítio do Portal de Compras Públicas.
5. Quanto aos lances:
 - I - Os licitantes poderão encaminhar lances públicos e sucessivos, decrescentes sendo que os lances deverão ser inferiores ao último ofertado por ele próprio, respeitado o intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários (iguais ou superiores ao menor já ofertado) quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta;
 - II - Após a definição da melhor proposta, se a diferença em relação à proposta classificada em segundo lugar for de pelo menos 5% (cinco por cento), o agente de contratação poderá admitir o reinício da disputa.
6. **MODO DE DISPUTA:** ABERTO.

14. DO PREENCHIMENTO DA PROPOSTA.

- a. O licitante deverá enviar sua proposta mediante o preenchimento, no sistema eletrônico, dos campos exigidos pela plataforma, contendo, no mínimo:
 - I - valor unitário mensal e valor total para o período de 12 meses, em moeda corrente nacional;

- II - no campo "marca", quando exigido pelo sistema, deverá ser informado "não se aplica", "locação de imóvel" ou expressão equivalente, por se tratar de locação de imóvel e não de fornecimento de produto com marca comercial;
- III - descrição detalhada do imóvel ofertado, contendo as informações específicas do Termo de Referência, especialmente endereço completo, área útil, quantidade de ambientes ou salas funcionais, existência de banheiro e copa/cozinha, acessibilidade, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, estado de conservação, condições de uso e prazo de disponibilização.
- b. Todas as informações e características do imóvel indicadas na proposta vinculam o licitante, sem prejuízo da realização de vistoria pela Administração para confirmação do atendimento aos requisitos mínimos previstos no edital e no Termo de Referência.
- c. Nos valores propostos deverão estar incluídos todos os custos e encargos de responsabilidade do locador, inclusive IPTU, seguro, taxas próprias do imóvel, contribuição de iluminação pública vinculada ao imóvel, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural, problemas preexistentes e demais despesas não causadas pelo Município.
- d. Não estão incluídas no valor da locação as despesas decorrentes do consumo ordinário de água e energia elétrica, que serão de responsabilidade do Município durante o período de utilização do imóvel.
- e. Os preços ofertados, tanto na proposta inicial quanto na etapa de lances, serão de exclusiva responsabilidade do licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear alteração posterior sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.
- f. O prazo de validade da proposta não será inferior a 60 (sessenta) dias, contados da data de sua apresentação.
- g. Os licitantes deverão respeitar os preços máximos estabelecidos no edital e em seus anexos, sob pena de desclassificação da proposta

15. DA ABERTURA DA SESSÃO, CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E FORMULAÇÃO DE LANCES.

- 1) A abertura da presente licitação dar-se-á em sessão pública, por meio de sistema eletrônico, na data, horário e local indicados neste Edital;
- 2) Serão desclassificadas as propostas que (art. 59, caput, da Lei nº 14.133/2021):
 - I - Contiverem vícios insanáveis;
 - II - Não obedecerem às especificações técnicas pormenorizadas no edital;
 - III - Apresentarem preços inexequíveis ou permanecerem acima do orçamento estimado para a contratação;
 - IV - Não tiverem sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela Administração Pública Municipal;
 - V - Apresentarem desconformidade com quaisquer outras exigências do edital, desde que insanável;
- 3) O sistema disponibilizará campo próprio para troca de mensagens entre a pregoeira e os licitantes.
- 4) Iniciada a etapa competitiva, os licitantes deverão encaminhar lances exclusivamente por meio do sistema eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.
 - I - O lance deverá ser ofertado de acordo com o tipo de licitação indicada no preâmbulo deste edital.
- 5) Os licitantes poderão oferecer lances sucessivos, observando o horário fixado para abertura da sessão e as regras estabelecidas no Edital.
- 6) O licitante somente poderá oferecer lance de valor inferior ou percentual de desconto superior ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.
- 7) O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta deverá ser R\$ 1,00 (um real).
- 8) O intervalo entre os lances enviados pelo mesmo licitante não poderá ser inferior a vinte (20) segundos e o intervalo entre lances não poderá ser inferior a três (3) segundos, sob pena de serem automaticamente descartados pelo sistema os respectivos lances.
- 9) Será adotado para o envio de lances no Pregão Eletrônico o modo de disputa "ABERTO".
- 10) Os licitantes poderão oferecer lances sucessivos, não sendo aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar pelo sistema.
- 11) Durante o transcurso da sessão, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do menor lance registrado, vedada a identificação do ofertante.
- 12) Os lances apresentados e levados em consideração para efeito de julgamento serão de exclusiva e total responsabilidade do licitante, não lhe cabendo o direito de pleitear qualquer alteração.
- 13) A fase de lances terá a duração de 10 (dez) minutos, sendo automaticamente prorrogada pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos 02 (dois) minutos do período de duração inicialmente previsto.

- 14 A prorrogação automática de que trata o subitem anterior terá duração de 02 (dois) minutos, período este que será renovado sucessivamente sempre que houver lances antes de seu término, inclusive lances intermediários.
- 15 Caso não sejam ofertados novos lances no prazo de 02 (dois) minutos, a sessão pública será encerrada automaticamente.
- 16 Após a definição da melhor proposta, se a diferença em relação à proposta classificada em segundo lugar for de pelo menos 5% (cinco por cento) A PREGOEIRA poderá admitir o reinício da disputa aberta.
- 17 Em caso de falha no sistema, os lances em desacordo com os subitens anteriores deverão ser desconsiderados pela pregoeira.
- 18 Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado primeiro.
- 19 Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do menor lance registrado, vedada a identificação do licitante.
- 20 No caso de desconexão com a pregoeira, no decorrer da etapa competitiva do Pregão, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances.
- 21 Quando a desconexão do sistema eletrônico para a pregoeira persistir por tempo superior a dez minutos, a sessão pública será suspensa e terá reinício somente após comunicação expressa da pregoeira aos participantes do certame, publicada no Portal de Compras Públicas, <http://www.portaldecompraspublicas.com.br>, quando serão divulgadas data e hora para a sua reabertura. E será reiniciada somente após decorridas vinte e quatro horas da comunicação do fato pela pregoeira aos participantes, no sítio eletrônico utilizado para divulgação.
- 22 Caso o licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.
- 23 Em relação a itens não exclusivos para participação de microempresas e empresas de pequeno porte, uma vez encerrada a etapa de lances, será efetivada a verificação automática, junto à Receita Federal, do porte da entidade empresarial. O sistema identificará em coluna própria as microempresas e empresas de pequeno porte participantes, procedendo à comparação com os valores da primeira colocada, se esta for empresa de maior porte, assim como das demais classificadas, para o fim de aplicar-se o disposto nos arts. 44 e 45 da LC nº 123, de 2006.
- 24 Nessas condições, as propostas de microempresas e empresas de pequeno porte que se encontrarem na faixa de até 5% (cinco por cento) acima da melhor proposta ou melhor lance serão consideradas empatadas com a primeira colocada.
- 25 A melhor classificada nos termos do item anterior terá o direito de encaminhar uma última oferta para desempate, obrigatoriamente em valor inferior ao da primeira colocada, no prazo de 5 (cinco) minutos controlados pelo sistema, contados após a comunicação automática para tanto.
- 26 Caso a microempresa ou a empresa de pequeno porte melhor classificada desista ou não se manifeste no prazo estabelecido, serão convocadas as demais licitantes microempresa e empresa de pequeno porte que se encontrem naquele intervalo de 5% (cinco por cento), na ordem de classificação, para o exercício do mesmo direito, no prazo estabelecido no subitem anterior.
- 27 No caso de equivalência dos valores apresentados pelas microempresas e empresas de pequeno porte que se encontrem nos intervalos estabelecidos nos subitens anteriores, será realizado sorteio entre elas para que se identifique aquela que primeiro poderá apresentar melhor oferta.
- 28 Quando houver propostas beneficiadas com as margens de preferência em relação ao produto estrangeiro, o critério de desempate será aplicado exclusivamente entre as propostas que fizerem jus às margens de preferência, conforme regulamento.
- 29 A ordem de apresentação pelos licitantes é utilizada como um dos critérios de classificação, de maneira que só poderá haver empate entre propostas iguais (não seguidas de lances), ou entre lances finais da fase fechada do modo de disputa aberto e fechado.
- 30 Em caso de empate entre duas ou mais propostas, serão utilizados os seguintes critérios de desempate, nesta ordem (art. 60, caput da Lei nº 14.133/2021):
- I - Disputa final, hipótese em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação;
 - II - Avaliação do desempenho contratual prévio dos licitantes, para a qual deverão preferencialmente ser utilizados registros cadastrais para efeito de atesto de cumprimento de obrigações previstos na Lei nº 14.133/2021;
 - III - Desenvolvimento pelo licitante de ações de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho;
 - IV - Desenvolvimento pelo licitante de programa de integridade, conforme orientações dos órgãos de controle, quando existir.

- 31) Persistindo o empate, será assegurada preferência, sucessivamente, aos bens e serviços produzidos ou prestados por (art. 60, § 1º da Lei nº 14.133/2021):
- I - Empresas estabelecidas no território do Estado de Santa Catarina;
 - II - Empresas brasileiras;
 - III - Empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;
 - IV - Empresas que comprovem a prática de mitigação, nos termos da Lei nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009 (Institui a Política Nacional sobre Mudança do Clima - PNMC e dá outras providências).
- 32) Definido o resultado do julgamento, a Administração Pública Municipal poderá negociar condições mais vantajosas com o primeiro colocado (art. 61, caput da Lei nº 14.133/2021).
- 33) A negociação poderá ser feita com os demais licitantes, segundo a ordem de classificação inicialmente estabelecida, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer acima do preço máximo definido pela Administração (art. 61, § 1º da Lei nº 14.133/2021).
- 34) A negociação será conduzida pelo pregoeiro e poderá ser acompanhada pelos demais licitantes (art. 61, § 2º da Lei nº 14.133/2021).
- 35) Se a proposta for desclassificada o pregoeiro examinará a proposta subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a seleção da proposta que melhor atenda a este edital a negociação em condições diferentes das previstas neste Edital.
- 36) A pregoeira solicitará ao licitante melhor classificado que, no prazo de 02 (DUAS) horas, envie a proposta adequada ao último lance ofertado após a negociação realizada, acompanhada, se for o caso, dos documentos complementares, quando necessários à confirmação daqueles exigidos neste Edital e já apresentados.
- 37) Após a negociação do preço, a pregoeira iniciará a fase de aceitação e julgamento da proposta.

16. DA ACEITABILIDADE DA PROPOSTA VENCEDORA.

- 1) Encerrada a etapa de negociação, a pregoeira examinará a proposta classificada em primeiro lugar quanto à adequação ao objeto e à compatibilidade do preço em relação ao máximo estipulado para contratação neste Edital e em seus anexos.
- 2) Será desclassificada a proposta ou o lance vencedor, que apresentar preço final superior ao preço máximo fixado (Acórdão nº 1455/2018 - TCU - Plenário), ou que apresentar preço manifestamente inexequível.
- I - Considera-se inexequível a proposta que apresente preços global ou unitários simbólicos, irrisórios ou de valor zero, incompatíveis com os preços dos insumos e salários de mercado, acrescidos dos respectivos encargos, ainda que o ato convocatório da licitação não tenha estabelecido limites mínimos, exceto quando se referirem a materiais e instalações de propriedade do próprio licitante, para os quais ele renuncie a parcela ou à totalidade da remuneração.
- 3) Qualquer interessado poderá requerer que se realizem diligências para aferir a exequibilidade e a legalidade das propostas, devendo apresentar as provas ou os indícios que fundamentam a suspeita;
- 4) Na hipótese de necessidade de suspensão da sessão pública para a realização de diligências, com vistas ao saneamento das propostas, a sessão pública somente poderá ser reiniciada mediante aviso prévio no sistema com, no mínimo, VINTE E QUATRO HORAS DE ANTECEDÊNCIA, e a ocorrência será registrada em ata;
- 5) A pregoeira poderá convocar o licitante para enviar documento digital complementar, por meio de funcionalidade disponível no sistema, no prazo de 02 (DUAS) horas, sob pena de não aceitação da proposta.
- I - O prazo estabelecido poderá ser prorrogado pela pregoeira por solicitação escrita e justificada do licitante, formulada antes de findo o prazo, e formalmente aceita pela pregoeira;
 - II - Dentre os documentos passíveis de solicitação pela pregoeira, destacam-se os que contenham as características do material ofertado, além de outras informações pertinentes, a exemplo de catálogos, folhetos ou propostas, encaminhados por meio eletrônico, ou, se for o caso, por outro meio e prazo indicados pela pregoeira, sem prejuízo do seu ulterior envio pelo sistema eletrônico, sob pena de não aceitação da proposta.
- 6) Se a proposta ou lance vencedor for desclassificado, a pregoeira examinará a proposta ou lance subsequente, e, assim sucessivamente, na ordem de classificação.
- 7) Havendo necessidade, a pregoeira suspenderá a sessão, informando no "chat" a nova data e horário para a sua continuidade.
- 8) A pregoeira poderá encaminhar, por meio do sistema eletrônico, contraproposta ao licitante que apresentou o lance mais vantajoso, com o fim de negociar a obtenção de melhor preço, vedada a negociação em condições diversas das previstas neste Edital.

I - Nas hipóteses em que a pregoeira não aceitar a proposta e passar à subsequente, poderá negociar com o licitante para que seja obtido preço melhor. A negociação será realizada por meio do sistema, podendo ser acompanhada pelos demais licitantes.

9) Nos itens não exclusivos para a participação de microempresas e empresas de pequeno porte, sempre que a proposta não for aceita, e antes de a pregoeira passar à subsequente, haverá nova verificação, pelo sistema, da eventual ocorrência do empate ficto, previsto nos artigos 44 e 45 da LC nº 123, de 2006, seguindo-se a disciplina antes estabelecida, se for o caso.

10) Encerrada a análise quanto à aceitação da proposta, a pregoeira verificará a habilitação do licitante, observado o disposto neste Edital.

17. VERIFICAÇÃO DE IMPEDIMENTOS NO CEIS E CNEP

1. Tão logo o Município tenha conhecimento fornecedor interessado em participar do certame, será verificada a existência de sanção que impeça a participação no certame ou futura contratação, mediante consulta aos seguintes cadastros mantidos pela Controladoria-Geral da União (CGU):

a) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS);

b) Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP).

2. A consulta será feita no seguinte link: <https://certidoes.cgu.gov.br/>

3. A consulta aos cadastros acima referidos será realizada em nome do fornecedor, por força do art. 12 da Lei nº 8.429/1992 (Dispõe sobre as sanções aplicáveis em virtude da prática de atos de improbidade administrativa, de que trata o § 4º do art. 37 da Constituição Federal; e dá outras providências).

4. A verificação visa coibir o disposto no art. 337-M do Código Penal.

18. DA HABILITAÇÃO

1. Encerrado o julgamento das propostas, será exigido do licitante com a melhor proposta os documentos de habilitação, que deverão ser apresentados na data e hora informadas no preâmbulo:

1.1. Os documentos encaminhados deverão estar em nome do licitante, com indicação precisa de dados capazes de qualificar inequivocamente o licitante.

2. Em se tratando de licitante apto a usufruir dos benefícios da **Lei Complementar nº 123/2006**:

I. Deverá apresentar toda a documentação exigida para comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, mesmo que esta apresente alguma restrição (art. 43);

II. Havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal e trabalhista, será assegurado o prazo de cinco dias úteis, prorrogável por igual período, a critério da Administração Pública Municipal, para:

i. Regularização da documentação;

ii. Pagamento ou parcelamento do débito;

iii. Emissão de certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa (art. 43, § 1º);

III. A não regularização da documentação no prazo previsto implicará:

i. Decadência do direito à contratação;

ii. Aplicação de sanções previstas na **Lei nº 14.133/2021**;

iii. Possibilidade de convocação de licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para assinatura do contrato ou revogação da licitação (art. 43, § 2º).

3. Após a entrega dos documentos de habilitação, não será permitida a substituição ou apresentação de novos documentos, salvo em caso de diligência, para (art. 64 da **Lei nº 14.133/2021**):

I. Complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes, desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame;

II. Atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas.

3.1. Na análise dos documentos de habilitação, o agente de contratação poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado registrado e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação (art. 64, § 1º da **Lei nº 14.133/2021**).

4. **Documentos a serem apresentados:**

4.1. Pessoa Jurídica

A licitante pessoa jurídica deverá apresentar os seguintes documentos:

I — Declaração Unificada, conforme modelo constante do Anexo IV.

II — Habilitação Jurídica, nos termos do art. 66 da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante apresentação de documento apto a comprovar sua existência jurídica, conforme o caso:

- a) registro comercial, no caso de empresa individual;
- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado;
- c) inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade civil, acompanhada de prova da diretoria em exercício;
- d) decreto de autorização, quando se tratar de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, quando aplicável.

III — Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista, nos termos do art. 68 da Lei Federal nº 14.133/2021:

- e) inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica — CNPJ;
- f) prova de regularidade perante a Fazenda Federal;
- g) prova de regularidade perante a Fazenda Estadual do domicílio ou sede da licitante;
- h) prova de regularidade perante a Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante;
- i) prova de regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço — FGTS;
- j) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas — CNDT.

IV — Habilitação Econômico-Financeira, nos termos do art. 69 da Lei Federal nº 14.133/2021:

- a) certidão negativa de feitos sobre falência, expedida pelo distribuidor da sede da licitante.

4.2. Pessoa Física

A licitante pessoa física deverá apresentar os seguintes documentos:

I — Declaração Unificada, conforme modelo constante do Anexo IV, no que couber.

II — Habilitação Jurídica:

- k) documento oficial de identificação com foto;
- l) inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas — CPF.

III — Regularidade Fiscal:

- m) prova de regularidade perante a Fazenda Federal;
- n) prova de regularidade perante a Fazenda Estadual do domicílio da licitante;
- o) prova de regularidade perante a Fazenda Municipal do domicílio da licitante.

IV — Habilitação Econômico-Financeira:

- b) certidão negativa de insolvência civil, expedida pelo distribuidor do domicílio da licitante, quando exigível ou disponível.

4.3. Documentação do imóvel

Além dos documentos de habilitação do licitante, o licitante provisoriamente vencedor deverá apresentar documentação suficiente para comprovar a regularidade do imóvel e sua aptidão para locação pela Administração Pública, incluindo, conforme o caso:

- a) comprovação de propriedade, posse legítima ou autorização expressa do proprietário para locação do imóvel;
- b) matrícula atualizada do imóvel, acompanhada de certidão de ônus reais, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ou documento equivalente que permita verificar a titularidade, a disponibilidade do bem e a inexistência de impedimento à locação pela Administração Pública;
- c) comprovante de regularidade do IPTU ou declaração de responsabilidade do locador pelo respectivo pagamento;
- d) declaração de que o imóvel está livre e disponível para locação, sem impedimento legal, judicial, administrativo, urbanístico ou condominial que comprometa o uso pela Administração;
- e) declaração de que o imóvel será entregue pronto para uso, no prazo de até 30 dias corridos, contados da assinatura do contrato, atendendo integralmente aos requisitos do edital e do Termo de Referência;
- f) declaração de responsabilidade do locador por IPTU, seguro, taxas próprias do imóvel, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural, problemas preexistentes e demais despesas não causadas pelo Município;
- g) documentos municipais ou técnicos exigíveis para uso regular do imóvel, quando aplicável, tais como cadastro imobiliário, habite-se, alvará, autorização de uso, documento de segurança contra incêndio ou equivalentes;

- h) dados bancários e demais documentos necessários à formalização contratual e ao pagamento.

4.4. Disposições sobre a documentação

A Administração poderá solicitar documentos complementares, caso necessário, para confirmar a regularidade do imóvel, a aptidão jurídica para locação, a segurança do uso e o atendimento à finalidade pública pretendida.

A ausência de documentação suficiente, a existência de impedimento jurídico ou a impossibilidade de comprovar a disponibilidade regular do imóvel poderá ensejar a não aceitação da proposta, sem prejuízo da convocação do licitante subsequente, observada a ordem de classificação e as regras do edital.

19. DO ENCAMINHAMENTO DA PROPOSTA VENCEDORA

- 1) A proposta final do licitante declarado vencedor deverá ser encaminhada toda preenchida conforme MODELO ANEXO III, no prazo de 02 (DUAS) HORAS a contar da solicitação da pregoeira no sistema eletrônico e deverá:
 - I - Ser redigida em língua portuguesa, digitada, em uma via, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas, devendo a última folha ser assinada e as demais rubricadas pelo licitante ou seu representante legal;
 - II - Conter a indicação do banco, número da conta e agência do licitante vencedor, para fins de pagamento.
- 2) A proposta final deverá ser documentada nos autos e será levada em consideração no decorrer da execução do contrato e aplicação de eventual sanção à Contratada, se for o caso.
 - I - Todas as especificações do objeto contidas na proposta, tais como marca, modelo, tipo, fabricante e procedência, vinculam a Contratada.
- 3) Os valores, os preços e os custos utilizados terão como expressão monetária a moeda corrente nacional, ressalvado o disposto no art. 52 da Lei nº 14.133/2021 (licitações internacionais);
 - I - Ocorrendo divergência entre os preços unitários e o preço global, prevalecerão os primeiros; no caso de divergência entre os valores numéricos e os valores expressos por extenso, prevalecerão estes últimos.
- 4) A oferta deverá ser firme e precisa, limitada, rigorosamente, ao objeto deste Edital, sem conter alternativas de preço ou de qualquer outra condição que induza o julgamento a mais de um resultado, sob pena de desclassificação.
- 5) A proposta deverá obedecer aos termos deste Edital e seus Anexos, não sendo considerada aquela que não corresponda às especificações ali contidas ou que estabeleça vínculo à proposta de outro licitante.
- 6) As propostas que contenham a descrição do objeto, o valor e os documentos complementares estarão disponíveis na internet, após a homologação.

20. DOS RECURSOS E PEDIDOS DE RECONSIDERAÇÃO

1. Cabe recurso, no prazo de **3 (três) dias úteis**, contado da data de intimação ou de lavratura da ata, em face de (art. 165, I da **Lei nº 14.133/2021**):
 - I. Julgamento das propostas;
 - II. Ato de habilitação ou inabilitação de licitante;
 - III. Anulação ou revogação da licitação;
 - IV. Extinção do contrato, quando determinada por ato unilateral e escrito da Administração.
2. Se apresentado recurso em virtude do disposto nos itens I ou II do tópico anterior, serão observadas as seguintes disposições (art. 165, §1º da **Lei nº 14.133/2021**):
 - I. A intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão, e o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou lavratura da ata de habilitação/inabilitação ou, no caso de adoção da inversão de fases prevista no §1º do art. 17 da **Lei nº 14.133/2021**, da ata de julgamento;
 - II. A apreciação dar-se-á em fase única.
3. O recurso para os casos indicados no item 1:
 - I. Será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida (art. 165, §2º, **Lei nº 14.133/2021**);
 - II. Apresentado o recurso, inicia-se o prazo de **3 (três) dias úteis** para contrarrazões, a partir da data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso (art. 165, §4º, **Lei nº 14.133/2021**);
 - III. Encerrado o prazo para apresentação das contrarrazões, a autoridade que editou o ato ou decisão recorrida analisará o recurso e as contrarrazões (se apresentadas) e proferirá decisão no prazo de **3 (três) dias úteis** (art. 165, §2º, primeira parte);

- IV. Se não reconsiderar o ato ou decisão, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de **10 (dez) dias úteis**, contado do recebimento dos autos (art. 165, §2º, segunda parte);
- V. O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas de ato insuscetível de aproveitamento (art. 165, §3º, **Lei nº 14.133/2021**).
4. Dos atos que não cabem recurso, cabe pedido de reconsideração no prazo de **3 (três) dias úteis**, contado da data de intimação (art. 165, §1º, **Lei nº 14.133/2021**).
5. Quando aplicada sanção prevista no art. 156 da **Lei nº 14.133/2021**:
- I. Cabe recurso (art. 166, **Lei nº 14.133/2021**):
- a) Sanções previstas nos incisos I, II e III do caput do art. 156 da Lei;
- b) Recurso deve ser apresentado no prazo de **15 (quinze) dias úteis**, contado da data de intimação;
- c) Dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, para apreciação e decisão no prazo máximo de **5 (cinco) dias úteis**;
- d) Se não houver reconsideração da decisão, o recurso será encaminhado com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir decisão no prazo máximo de **20 (vinte) dias úteis**, contado do recebimento dos autos.
- II. Cabe pedido de reconsideração (art. 167, **Lei nº 14.133/2021**):
- a) Sanção prevista no inciso IV do caput do art. 156 da Lei;
- b) Pedido deve ser apresentado no prazo de **15 (quinze) dias úteis**, contado da data de intimação;
- c) Decidido no prazo máximo de **20 (vinte) dias úteis**, contado do recebimento dos autos.
6. Sobre recursos e pedidos de reconsideração:
- I. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente (art. 168, caput, **Lei nº 14.133/2021**);
- II. Na elaboração de suas decisões, a autoridade competente será auxiliada pelo órgão de assessoramento jurídico, que deverá dirimir dúvidas e subsidiá-la com informações necessárias (art. 168, parágrafo único, **Lei nº 14.133/2021**);
- III. Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses (art. 165, §5º, **Lei nº 14.133/2021**).

21. DA REABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA.

- 1) A sessão pública poderá ser reaberta:
- I - Nas hipóteses de provimento de recurso que leve à anulação de atos anteriores à realização da sessão pública precedente ou em que seja anulada a própria sessão pública, situação em que serão repetidos os atos anulados e os que dele dependam;
- II - Quando houver erro na aceitação do preço melhor classificado ou quando o licitante declarado vencedor não assinar o contrato, não retirar o instrumento equivalente ou não comprovar a regularização fiscal e trabalhista, nos termos do art. 43, §1º da LC nº 123/2006. Nessas hipóteses, serão adotados os procedimentos imediatamente posteriores ao encerramento da etapa de lances.
- 2) Todos os licitantes remanescentes deverão ser convocados para acompanhar a sessão reaberta.
- I - A convocação se dará por meio do sistema eletrônico ("chat"), ou e-mail, ou de acordo com a fase do procedimento licitatório.
- II - A convocação feita por e-mail dar-se-á de acordo com os dados contidos no CADASTRO DO PORTAL DE COMPRAS PÚBLICAS, sendo responsabilidade do licitante manter seus dados cadastrais atualizados.

22. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

1. Conforme art. 71 da Lei nº 14.133/2021, encerradas as fases de julgamento e habilitação, e exauridos os recursos administrativos, o processo de contratação será encaminhado à autoridade superior, que poderá:
- I - Determinar o retorno dos autos para saneamento de irregularidades;
- II - Revogar o processo de contratação por motivo de conveniência e oportunidade;
- III - Proceder à anulação do processo de contratação, de ofício ou mediante provocação de terceiros, sempre que presente ilegalidade insanável;
- IV - Adjudicar o objeto e homologar o processo de contratação.

2. Ao pronunciar a nulidade, a autoridade indicará expressamente os atos com vícios insanáveis, tornando sem efeito todos os subsequentes que deles dependam, e dará ensejo à apuração de responsabilidade de quem lhes tenha dado causa.
3. O motivo determinante para a revogação do processo de contratação deverá ser resultante de fato superveniente devidamente comprovado.
4. Nos casos de anulação e revogação, será assegurada a prévia manifestação dos interessados.
5. A anulação do processo de contratação induz à da ata de registro de preços e/ou do contrato.

23. DO TERMO DE CONTRATO OU INSTRUMENTO EQUIVALENTE

- 1) Após a homologação da licitação, em sendo realizada a contratação, será firmado Termo de Contrato ou emitido instrumento equivalente.
- 2) O adjudicatário terá o prazo de 05 (CINCO) DIAS ÚTEIS, contados a partir da data de sua convocação, para assinar o Termo de Contrato ou aceitar instrumento equivalente, conforme o caso (Nota de Empenho/Carta Contrato/Autorização/ARP), sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste.
- 3) O prazo previsto no item anterior poderá ser prorrogado, por igual período, por solicitação justificada do adjudicatário e aceita pela Administração.
- 4) O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, e poderá ser prorrogado conforme previsão no instrumento contratual ou no termo de referência.
- 5) Na assinatura do contrato ou aceitar instrumento equivalente, será exigida a comprovação das condições de habilitação consignadas no edital, que deverão ser mantidas pelo licitante durante a vigência do contrato ou da ata de registro de preços.
- 6) Na hipótese de o vencedor da licitação não comprovar as condições de habilitação consignadas no edital ou se recusar a assinar o contrato ou aceitar instrumento equivalente, a Administração, sem prejuízo da aplicação das sanções das demais cominações legais cabíveis a esse licitante, poderá convocar outro licitante, respeitada a ordem de classificação, para, após a comprovação dos requisitos para habilitação, analisada a proposta e eventuais documentos complementares e, feita a negociação, assinar o contrato ou a ata de registro de preços.

24. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

2) GESTÃO DO CONTRATO

O gestor será Aline A.B. Wingert.

2) FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

O fiscal será Marcelo Bortoli.

25. PAGAMENTO DO OBJETO

1. Os pagamentos decorrentes da locação do imóvel observarão os procedimentos, prazos e condições estabelecidos no Decreto Municipal nº 2.864/2023, especialmente o disposto na Seção V, bem como as regras previstas no edital, no Termo de Referência e no contrato.
2. O pagamento será realizado mensalmente, em favor do locador, após a regular disponibilização do imóvel à Administração Municipal e mediante apresentação de nota fiscal, recibo ou documento de cobrança equivalente, conforme o caso.
3. A liquidação da despesa será realizada no prazo de até **05 (cinco) dias úteis**, contados do recebimento do documento de cobrança correspondente, desde que devidamente atestado pelo fiscal do contrato.
4. Para fins de liquidação e pagamento, o fiscal do contrato deverá verificar se o imóvel permanece regularmente disponibilizado à Administração Municipal, em condições adequadas de uso, segurança, acessibilidade, conservação, habitabilidade e funcionamento, conforme as exigências do edital, do Termo de Referência, da proposta vencedora e do contrato.
5. O pagamento somente será devido após a efetiva entrega do imóvel em condições plenas de uso, mediante vistoria e aceite pela Administração Municipal, considerando que o imóvel deverá ser entregue pronto para ocupação, sem necessidade de obras, reformas, adaptações, adequações, reparos ou regularizações posteriores pelo Município.
6. Os efeitos financeiros da contratação terão início a partir da efetiva disponibilização do imóvel ao Município, mediante termo de vistoria e aceite. Caso a disponibilização ocorra após o início da vigência contratual ou em data intermediária do mês, o primeiro pagamento poderá ser realizado de forma proporcional ao período de efetiva utilização do imóvel.
7. Os pagamentos serão processados pela Tesouraria Municipal junto à Contadoria Geral, observando-se:

a) o pagamento será realizado conforme o cronograma de pagamentos do Município, até a quarta-feira da semana seguinte à liquidação dos documentos de cobrança ocorrida na semana anterior;

b) será rigorosamente observada a ordem cronológica de liquidação e a disponibilidade financeira da fonte de recursos vinculada à despesa.

8. As despesas decorrentes do consumo ordinário de **água e energia elétrica** serão de responsabilidade do Município durante o período de utilização do imóvel e não integram o valor mensal da locação.

9. Permanecerão sob responsabilidade do locador os encargos inerentes ao imóvel, incluindo IPTU, seguro, taxas próprias do bem, contribuição de iluminação pública vinculada ao imóvel, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural, problemas preexistentes e demais despesas não causadas pelo Município.

10. Havendo irregularidade que comprometa o uso do imóvel ou descumprimento de obrigação contratual pelo locador, o pagamento poderá ser suspenso ou glosado, total ou parcialmente, conforme a gravidade da ocorrência, sem prejuízo da adoção das demais medidas previstas no edital, no contrato e na legislação aplicável.

26. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

1. O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações, com aplicação das sanções previstas nos arts. 155 e 156 da Lei nº 14.133/2021:
 - I - Dar causa à inexecução parcial do contrato;
 - II - Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
 - III - Dar causa à inexecução total do contrato;
 - IV - Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
 - V - Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
 - VI - Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade da proposta;
 - VII - Retardar a execução ou entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
 - VIII - Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou execução do contrato;
 - IX - Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - X - Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - XI - Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
 - XII - Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública).
2. Sanções aplicáveis às infrações acima:
 - I - Advertência (art. 156, § 2º);
 - II - Multa de 30% do valor do contrato (qualquer infração, art. 156, § 3º);
 - III - Impedimento de licitar e contratar no Município de Paraíso, por até 3 anos (infrações II, III, IV, V, VI, VII);
 - IV - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar em todos os entes federativos, de 3 a 6 anos (infrações VIII, IX, X, XI, XII).
3. Para aplicação das sanções, serão considerados:
 - I - A natureza e gravidade da infração cometida;
 - II - As peculiaridades do caso concreto;
 - III - As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - IV - Os danos à Administração Pública;
 - V - A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade.
4. Para aplicação das sanções (art. 156, § 6º, I da Lei nº 14.133/2021):
 - I - No caso de infrações indicadas nos incisos II e III do item 1, será facultada defesa do interessado no prazo de 15 dias úteis, contados da intimação;
 - II - A multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo de 5 dias.
 - III - Nos incisos III e IV do item 1, será instaurado processo de responsabilização, conduzido por comissão de servidores estáveis.
5. Se a multa aplicada e as indenizações forem superiores ao valor devido pela Administração, a diferença será descontada da garantia prestada ou cobrada judicialmente (art. 156, § 8º da Lei nº 14.133/2021).
6. A aplicação das sanções não exclui a obrigação de reparação integral do dano à Administração Pública Municipal (art. 156, § 9º da Lei nº 14.133/2021).

7. Atos lesivos previstos na Lei nº 14.133/2021 ou em outras leis de licitações e contratos que sejam também tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846/2013 serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observada a legislação aplicável.
 8. A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos na Lei nº 14.133/2021 ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei nº 14.133/2021).
 9. A Administração Pública Municipal, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informará e manterá atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal (art. 161 da Lei nº 14.133/2021).
 10. O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado a multa de mora, na forma prevista no inciso II do item 2 (art. 162 da Lei nº 14.133/2021).
 11. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 (art. 162, parágrafo único da Lei nº 14.133/2021).
 12. É admitida a reabilitação do licitante ou contratado perante o Município de Paraíso, exigidos, cumulativamente (art. 163 da Lei nº 14.133/2021):
 - I - Reparação integral do dano causado à Administração Pública Municipal;
 - II - Pagamento da multa;
 - III - Transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;
 - IV - Cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;
 - V - Análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste item.
- 12.1)** A sanção pelas infrações previstas nos incisos VIII e XII do item 1 exigirá, como condição de reabilitação do licitante ou contratado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável (art. 163, parágrafo único da Lei nº 14.133/2021).

27. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 1)** É facultado ao agente de contratação ou ao Prefeito Municipal, em qualquer fase deste processo licitatório, promover diligência destinada a esclarecer ou completar a instrução do processo, sendo vedada, ressalvados os casos previstos neste edital, a inclusão posterior de informações ou de documentos que deveriam ter sido apresentados para fins de classificação e habilitação.
- 2)** Sobre a contagem dos prazos:
 - I - Sempre observará o art. 183 da Lei nº 14.133/2021;
 - II - Caso os prazos definidos neste edital não estejam expressamente indicados na proposta, eles serão considerados como aceitos pelos licitantes para efeitos de julgamento deste processo licitatório.
- 3)** Para fins de garantir a ampla publicidade, este edital e seus anexos serão divulgados:
 - I - Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, a partir da adoção pelo Município (art. 176, III c/c p. ú. da Lei nº 14.133/2021);
 - II - Página do Município de Paraíso
 - III - Diário Oficial dos Municípios – DOM
 - IV - Jornal diário de grande circulação local
- 3.1)** O edital e todos os seus anexos serão divulgados na mesma data de divulgação do edital, sem necessidade de registro ou de identificação para acesso.
- 4)** São anexos deste edital:
 - I - Estudo Técnico Preliminar – ETP;
 - II - Termo de Referência – TR;
 - III – Modelo de Proposta Final;
 - IV – Declaração unificada;

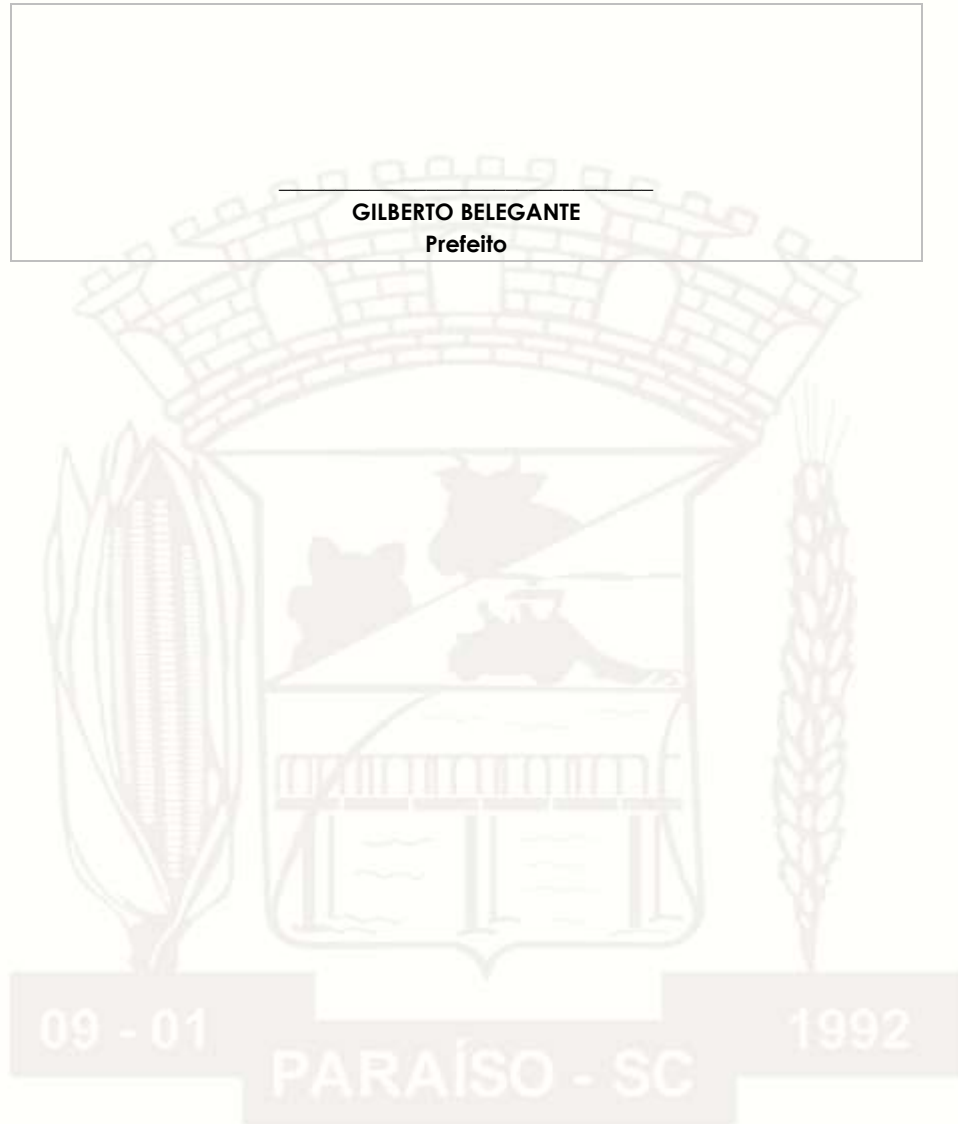
V – Minuta do Contrato.

5) Os casos omissos serão dirimidos com estrita observância à Lei nº 14.133/2021.

6) As questões decorrentes das previsões deste edital que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no Foro da Comarca São Miguel do Oeste, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Município de Paraíso, 11 de maio de 2026.

GILBERTO BELEGANTE
Prefeito



ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Conforme dispõe a Lei nº 14.133/2021, o Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo identificar e analisar as alternativas disponíveis para atender à demanda apresentada, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica da solução escolhida, fornecendo subsídios para o respectivo processo de contratação.

Dessa forma, o presente documento reúne as análises e justificativas necessárias à contratação da solução destinada a suprir a necessidade identificada pela Administração, em conformidade com os princípios e normas que regem a gestão pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

OBJETO:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO, LOCALIZADO NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE PARAÍSO/SC, EM LOCAL DE FÁCIL ACESSO À POPULAÇÃO E ADEQUADO À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESSENCIAIS, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS SETORES DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA, EPIDEMIOLOGIA, VETERINÁRIA E ESPORTE, BEM COMO DE ESPAÇO PARA ATENDIMENTO POSTAL À POPULAÇÃO.

Descrição da necessidade

A presente contratação faz-se necessária em razão da insuficiência de espaço físico próprio do Município de Paraíso/SC para acomodação adequada dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como espaço para atendimento postal à população, os quais demandam estrutura compatível para atendimento ao público, desenvolvimento de atividades administrativas e continuidade dos serviços públicos municipais.

Atualmente, os setores encontram-se organizados em espaços distintos ou insuficientes para a necessidade administrativa existente. Os setores de Veterinária e Esporte funcionam em imóvel locado, cuja manutenção isolada não se mostra a solução mais eficiente diante da possibilidade de unificação com outros serviços municipais em um único espaço. A centralização permitirá melhor aproveitamento da estrutura física, racionalização das despesas e eventual rescisão da locação atualmente utilizada por esses setores, contribuindo para a economicidade da Administração Pública.

Além disso, os setores de Vigilância Sanitária e Epidemiologia utilizam atualmente salas junto ao Fundo Municipal de Saúde. Contudo, em razão da necessidade de ampliação e adequação da estrutura da saúde municipal, especialmente diante da implantação de atendimento 24 horas na Unidade de Saúde, os espaços hoje ocupados por esses setores deverão ser liberados para reorganização e melhoria do atendimento à população.

Soma-se a isso o compromisso assumido pela Administração Municipal de viabilizar espaço adequado para atendimento relacionado aos serviços dos Correios, considerando o fechamento da agência no Município e a necessidade de manutenção de ponto de atendimento à população, de modo a evitar prejuízos aos munícipes no acesso a serviços postais essenciais.

Diante desse cenário, justifica-se a locação de um imóvel comercial urbano, em local de fácil acesso à população, destinado à instalação e funcionamento conjunto dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária, Esporte e Correios. A medida busca concentrar serviços públicos em espaço único e adequado, melhorar a organização administrativa, ampliar a eficiência no atendimento, reduzir dispersão de estruturas e otimizar o uso dos recursos públicos.

A contratação pretendida, portanto, tem por finalidade assegurar condições físicas adequadas ao funcionamento dos setores envolvidos, garantir a continuidade dos serviços municipais, liberar espaços necessários à ampliação da estrutura da saúde e proporcionar melhor atendimento à população de Paraíso/SC.

Justificativa da necessidade

A locação do imóvel justifica-se pela necessidade de disponibilizar espaço físico adequado, funcional e acessível para a instalação e funcionamento dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como espaço para atendimento postal à população, considerando que o Município de Paraíso/SC não dispõe, no momento, de imóvel próprio com estrutura suficiente para acomodar todos esses serviços de forma conjunta e adequada.

Atualmente, parte dos setores encontra-se distribuída em locais distintos, o que gera dificuldades de organização administrativa, limitações estruturais, necessidade de deslocamentos internos e manutenção de estruturas separadas. A unificação dos setores de Veterinária e Esporte em um único imóvel, juntamente com os demais serviços indicados, permitirá melhor aproveitamento da estrutura contratada e possibilitará a rescisão da

locação atualmente utilizada por esses setores, contribuindo para a racionalização das despesas públicas e para maior economicidade.

Os setores de Vigilância Sanitária e Epidemiologia, por sua vez, utilizam atualmente salas junto ao Fundo Municipal de Saúde. Contudo, em razão da necessidade de ampliação e adequação da estrutura da saúde municipal, especialmente diante da implantação do atendimento 24 horas na Unidade de Saúde, os espaços hoje ocupados por esses setores precisarão ser liberados para reorganização dos serviços de saúde e melhoria do atendimento à população.

Além disso, a Administração Municipal assumiu o compromisso de viabilizar estrutura para atendimento relacionado aos serviços dos Correios, diante do fechamento da agência no Município, a fim de preservar o acesso da população a serviços postais essenciais e evitar prejuízos aos munícipes.

Dessa forma, a locação de imóvel comercial urbano destinado à centralização dos referidos setores apresenta-se como medida necessária, adequada e vantajosa ao interesse público, pois permitirá concentrar serviços administrativos e de atendimento em espaço único, acessível e compatível com a demanda existente, garantindo melhores condições de trabalho aos servidores, continuidade dos serviços públicos, melhoria no atendimento à população e otimização dos recursos municipais.

A solução proposta também contribui para a liberação de espaços junto à estrutura da saúde municipal, para a redução de despesas com locações isoladas e para a melhoria da organização administrativa, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade, continuidade dos serviços públicos e interesse público.

2. ALINHAMENTO COM PCA

O Município de Paraíso/SC não possui Plano de Contratações Anual — PCA formalmente instituído para o exercício, razão pela qual não há vinculação prévia da presente contratação a esse instrumento específico de planejamento.

Todavia, a inexistência de PCA formal não afasta a necessidade de adequada motivação e planejamento da contratação, os quais são atendidos por meio do presente Estudo Técnico Preliminar, que demonstra a necessidade administrativa, a finalidade pública, os requisitos mínimos do imóvel, a estimativa de custos e a viabilidade da solução pretendida.

A demanda decorre da insuficiência de espaço físico próprio do Município para acomodação conjunta dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como espaço para atendimento postal à população, bem como da necessidade de liberação dos espaços atualmente utilizados junto ao Fundo Municipal de Saúde, em razão da ampliação e adequação da estrutura de atendimento à população.

Além disso, a contratação encontra respaldo no planejamento administrativo interno do Município, considerando a necessidade de centralização dos serviços, melhoria das condições de atendimento ao público, racionalização do uso de espaços e possível redução de despesas com locações isoladas.

Dessa forma, embora não haja PCA formalmente instituído, a presente contratação está devidamente justificada e planejada no âmbito do processo administrativo, observando os princípios do planejamento, eficiência, economicidade, continuidade dos serviços públicos e interesse público.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Considerando a necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para instalação e funcionamento dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como espaço para atendimento postal à população, a contratação deverá observar requisitos mínimos capazes de assegurar a funcionalidade do imóvel, o atendimento ao público, a acessibilidade, a regularidade documental e a pronta utilização pela Administração.

Por se tratar de Estudo Técnico Preliminar, os requisitos abaixo são definidos em nível suficiente para demonstrar a necessidade administrativa e orientar a futura elaboração do Termo de Referência, sem prejuízo do detalhamento técnico e contratual na etapa própria.

O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, às seguintes condições:

- a. estar localizado no perímetro urbano do Município de Paraíso/SC, em local de fácil acesso à população, preferencialmente em região central ou próxima aos serviços públicos e administrativos, sem prejuízo da análise de outros imóveis que atendam integralmente às condições mínimas exigidas;
- b. possuir área útil mínima de 100 m², compatível com a instalação e funcionamento simultâneo dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária, Esporte e Correios;
- c. possuir divisão interna composta por, no mínimo, 5 e, no máximo, 6 ambientes ou salas funcionais, além de banheiro e copa/cozinha;
- d. apresentar distribuição interna proporcional e adequada ao uso pretendido, de modo que os ambientes

- permitam o funcionamento dos setores de forma organizada, sem divisão excessivamente desproporcional entre os espaços;
- e. possuir banheiro em condições adequadas de uso e acessibilidade, observadas as exigências legais e normativas aplicáveis;
 - f. possuir copa ou cozinha em condições de uso, compatível com as necessidades básicas dos servidores que desempenharão atividades no local;
 - g. contar com condições adequadas de acessibilidade, permitindo o acesso seguro de servidores, usuários e público em geral, inclusive pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
 - h. possuir instalações elétricas, hidráulicas e hidrossanitárias em funcionamento, adequadas à utilização administrativa do imóvel e à instalação de equipamentos, computadores, impressoras, internet, telefonia e demais recursos necessários ao funcionamento dos setores;
 - i. possuir abastecimento regular de água e energia elétrica, ou condições imediatas de ligação, sem necessidade de obras, adaptações ou intervenções pela Administração;
 - j. apresentar boas condições de conservação, segurança, ventilação, iluminação, pintura, reboco, portas, janelas, pisos, cobertura, forro e demais elementos necessários ao uso imediato do imóvel;
 - k. ser entregue limpo, pintado, rebocado, com portas, janelas, aberturas, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, banheiro, copa/cozinha, acessibilidade e demais estruturas em perfeitas condições de uso;
 - l. estar integralmente pronto para ocupação pela Administração em até 30 dias contados da assinatura do contrato, não sendo admitida a entrega condicionada à realização posterior de adaptações, reformas, adequações, reparos ou regularizações necessárias ao atendimento dos requisitos mínimos;
 - m. possuir documentação regular na data da assinatura do contrato, devendo essa regularidade ser mantida durante toda a vigência contratual;
 - n. estar juridicamente apto à locação pela Administração Pública, com comprovação de propriedade, posse legítima ou autorização do proprietário, conforme o caso;
 - o. permitir o uso do imóvel para a finalidade pública pretendida, sem impedimentos legais, condominiais, urbanísticos ou administrativos;
 - p. não exigir estacionamento privativo ou vaga exclusiva, por não se tratar de requisito indispensável à finalidade da contratação;
 - q. possibilitar a instalação e o funcionamento imediato dos setores indicados, cabendo ao Município apenas a instalação de seus móveis, equipamentos, computadores, materiais de expediente e demais bens necessários à execução das atividades administrativas;
 - r. manter, durante toda a vigência contratual, as condições estruturais, documentais, de segurança, acessibilidade e habitabilidade necessárias ao regular uso do imóvel pela Administração.

O imóvel deverá ser disponibilizado em condições plenas de uso, não cabendo à Administração Municipal realizar obras, reformas, adaptações, adequações estruturais ou regularizações necessárias para que o imóvel atenda às exigências mínimas da contratação. Eventuais providências indispensáveis à entrega do imóvel nas condições exigidas deverão ser realizadas previamente pelo locador, às suas expensas, antes da disponibilização do imóvel à Administração.

Quanto aos encargos e responsabilidades, caberá ao Município o pagamento das despesas decorrentes do consumo ordinário de água e energia elétrica durante o período de utilização do imóvel, bem como a responsabilidade por danos ou manutenções decorrentes de uso inadequado ou de atos diretamente causados pela Administração, seus servidores ou usuários dos serviços.

Por outro lado, serão de responsabilidade do proprietário/locador todos os encargos inerentes à propriedade, conservação estrutural e regularidade do imóvel, incluindo, entre outros, IPTU, seguro do imóvel, taxas ou encargos próprios do bem, manutenções periódicas, reparos estruturais, correções decorrentes de desgaste natural, vícios, problemas preexistentes ou situações não causadas pelo Município.

Os requisitos estabelecidos têm por finalidade assegurar que o imóvel seja adequado ao atendimento da demanda pública, sem restringir indevidamente a competitividade. Assim, a análise dos imóveis deverá observar critérios objetivos de atendimento ou não atendimento das condições mínimas exigidas, cabendo ao Termo de Referência detalhar a forma de comprovação, vistoria, aceite e responsabilidades do locador e da Administração.

Dessa forma, os requisitos definidos mostram-se compatíveis com a necessidade de centralização dos serviços, melhoria do atendimento ao público, liberação de espaços junto à estrutura da saúde municipal, manutenção dos serviços vinculados aos Correios e racionalização do uso dos recursos públicos.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado teve por finalidade identificar a alternativa mais adequada para atender à necessidade de disponibilização de espaço físico para instalação e funcionamento dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como espaço para atendimento postal à população.

Considerando as informações constantes no planejamento preliminar da contratação, verificou-se que o Município de Paraíso/SC necessita de imóvel comercial urbano com estrutura mínima compatível com a centralização dos referidos setores, devendo o espaço estar pronto para uso, possuir área mínima de 100 m², divisão interna funcional, banheiro, copa/cozinha, acessibilidade, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento, além de documentação regular e localização de fácil acesso à população.

No estudo das alternativas disponíveis, foram consideradas as seguintes possibilidades:

Alternativa 1 — Utilização de imóvel próprio do Município

A utilização de imóvel próprio seria, em princípio, a alternativa preferencial, por evitar nova despesa com locação. Contudo, verificou-se que o Município não dispõe, no momento, de imóvel próprio desocupado e com estrutura suficiente para acomodar, de forma conjunta e adequada, os setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária, Esporte e Correios.

Além disso, os espaços atualmente utilizados junto ao Fundo Municipal de Saúde deverão ser liberados para adequações e ampliação da estrutura da saúde municipal, especialmente em razão da implantação do atendimento 24 horas na Unidade de Saúde. Assim, a utilização de imóvel próprio não se mostra viável para atendimento da presente demanda.

Alternativa 2 — Manutenção dos setores nos locais atuais

A manutenção dos setores nos locais atualmente utilizados também não se apresenta como solução adequada. Os setores de Veterinária e Esporte funcionam em imóvel locado, enquanto Vigilância Sanitária e Epidemiologia ocupam salas junto ao Fundo Municipal de Saúde, que serão necessárias para reorganização da estrutura de atendimento em saúde.

Além disso, há necessidade de viabilizar espaço para atendimento relacionado aos serviços dos Correios, diante do fechamento da agência no Município, o que reforça a necessidade de reorganização física dos serviços municipais.

A manutenção da situação atual manteria a dispersão dos setores, dificultaria a organização administrativa, impediria a liberação dos espaços da saúde e não atenderia de forma satisfatória à necessidade de centralização e melhoria do atendimento à população.

Alternativa 3 — Locação de imóveis separados

Também foi considerada, em tese, a possibilidade de locação de mais de um imóvel para acomodação dos setores. Todavia, essa alternativa não se mostra técnica nem economicamente vantajosa, pois poderia gerar aumento de despesas com aluguéis, água, energia, internet, manutenção, deslocamentos internos e gestão de contratos distintos.

Além disso, a contratação de imóveis separados contrariaria a finalidade principal da demanda, que é centralizar os setores em espaço único, melhorar a organização administrativa, facilitar o acesso da população e otimizar os recursos públicos.

Alternativa 4 — Locação de um único imóvel comercial urbano pronto para uso

A locação de um único imóvel comercial urbano, localizado no perímetro urbano do Município de Paraíso/SC, em local de fácil acesso à população, apresenta-se como a alternativa mais adequada à necessidade administrativa.

Essa solução permite reunir, em um mesmo espaço, os setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária, Esporte e Correios, possibilitando melhor organização dos serviços, melhoria das condições de atendimento ao público, liberação de espaços junto ao Fundo Municipal de Saúde e racionalização de despesas, especialmente com a possível rescisão da locação atualmente utilizada pelos setores de Veterinária e Esporte.

O levantamento preliminar indica a existência de imóveis comerciais no Município com potencial para atendimento da demanda, razão pela qual a Administração não pretende selecionar imóvel específico, mas sim promover procedimento competitivo, com requisitos mínimos objetivos, permitindo a participação de interessados que possuam imóvel apto e pronto para uso.

Assim, a solução de mercado mais adequada consiste na realização de licitação para locação de imóvel comercial urbano, em item único, com julgamento pelo menor preço mensal de locação, desde que o imóvel ofertado atenda integralmente aos requisitos mínimos estabelecidos no Termo de Referência e seja aprovado em vistoria pela Administração.

Dessa forma, a alternativa de locação de imóvel único mostra-se a mais vantajosa sob os aspectos técnico, administrativo e econômico, por atender à necessidade pública identificada, permitir competição entre imóveis

aptos, evitar direcionamento a imóvel específico e assegurar melhores condições de funcionamento dos serviços municipais.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades foi definida com base na necessidade de disponibilização de espaço físico único, adequado e suficiente para instalação e funcionamento conjunto dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como espaço para atendimento postal à população.

Considerando a finalidade da contratação, estima-se necessária a locação de 01 imóvel comercial urbano, pelo período inicial de 12 meses, com área útil mínima de 100 m², localizado no perímetro urbano do Município de Paraíso/SC, em local de fácil acesso à população, observados os demais requisitos mínimos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar e a serem detalhados no Termo de Referência.

A contratação em quantitativo único decorre da própria natureza da demanda, uma vez que a Administração busca centralizar os setores em um mesmo espaço físico, evitando a dispersão dos serviços em locais distintos e reduzindo a necessidade de múltiplas locações.

O dimensionamento mínimo de 100 m² justifica-se pela necessidade de acomodação simultânea dos setores indicados, com ambientes funcionais para atendimento ao público, atividades administrativas, organização interna dos serviços, banheiro e copa/cozinha, garantindo condições adequadas de trabalho aos servidores e atendimento à população.

A divisão interna deverá contemplar, no mínimo, 5 e, no máximo, 6 ambientes ou salas funcionais, além de banheiro e copa/cozinha, de modo a permitir a organização dos setores envolvidos sem comprometimento da circulação, da acessibilidade e da funcionalidade do imóvel.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QTD
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO, NO PERÍMETRO URBANO DE PARAÍSO/SC, COM ÁREA ÚTIL MÍNIMA DE 100 M ² , DE 5 A 6 AMBIENTES FUNCIONAIS, BANHEIRO, COPA/COZINHA, ACESSIBILIDADE E INSTALAÇÕES EM FUNCIONAMENTO, DESTINADO AOS SETORES DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA, EPIDEMIOLOGIA, VETERINÁRIA, ESPORTE E ATENDIMENTO POSTAL À POPULAÇÃO.	MÊS	12

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do preço da contratação foi elaborada com base em pesquisa preliminar de mercado, mediante análise de valores praticados para locação de imóveis comerciais urbanos no Município de Paraíso/SC, compatíveis com a finalidade pretendida pela Administração Municipal.

Conforme levantamento preliminar juntado ao processo, foi identificado valor de referência de **R\$ 3.500,00** mensais, correspondente à locação de imóvel comercial urbano com características compatíveis com a demanda administrativa, especialmente quanto à localização, área mínima, número de ambientes, acessibilidade, condições de uso e possibilidade de funcionamento dos setores envolvidos.

A estimativa considera exclusivamente o valor mensal da locação, uma vez que o imóvel deverá ser entregue pronto para uso, sem necessidade de obras, reformas, adaptações ou adequações posteriores pela Administração Municipal.

Também deverá ser considerado, para fins de composição da contratação, que ficarão sob responsabilidade do proprietário/locador os encargos inerentes à propriedade e conservação do imóvel, incluindo IPTU, seguro, taxas próprias do bem, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgastes naturais e demais despesas não causadas pelo Município.

Caberá ao Município arcar apenas com as despesas decorrentes do consumo ordinário de água e energia elétrica durante o período de utilização do imóvel, bem como com eventuais danos ou manutenções decorrentes de uso inadequado ou de atos diretamente causados pela Administração, seus servidores ou usuários dos serviços.

O valor estimado servirá como referência para o planejamento da contratação e para a definição do orçamento estimativo do certame, devendo a contratação ser realizada por pregão eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço mensal de locação, desde que o imóvel ofertado atenda integralmente aos requisitos mínimos estabelecidos e seja aprovado em vistoria pela Administração.

Ressalta-se que o valor final da contratação poderá ser inferior ao estimado, em razão da disputa competitiva, devendo ser observada a compatibilidade do preço ofertado com o mercado local, a vantajosidade para a Administração e o atendimento integral às condições exigidas no Termo de Referência e no edital.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de 01 imóvel comercial urbano, localizado no perímetro urbano do Município de Paraíso/SC, em local de fácil acesso à população, destinado à instalação e funcionamento conjunto dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como de espaço para atendimento postal à população, a ser operacionalizado pelo Município em razão da descontinuidade do funcionamento da agência dos Correios no Município.

O imóvel deverá possuir estrutura compatível com a demanda administrativa e de atendimento ao público, com área útil mínima de 100 m², divisão interna composta por no mínimo 5 e no máximo 6 ambientes ou salas funcionais, além de banheiro e copa/cozinha, de modo a permitir a organização adequada dos setores envolvidos.

A solução pressupõe que o imóvel seja entregue integralmente pronto para uso, no prazo de até 30 dias contados da assinatura do contrato, sem necessidade de obras, reformas, adaptações, adequações ou regularizações posteriores pela Administração Municipal. O imóvel deverá estar limpo, pintado, rebocado, com portas, janelas, aberturas, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento, acessibilidade implementada e demais condições necessárias à ocupação imediata.

A contratação permitirá a centralização de setores atualmente distribuídos ou acomodados em espaços insuficientes, proporcionando melhor organização administrativa, maior eficiência no atendimento ao público, melhores condições de trabalho aos servidores e racionalização do uso de recursos públicos.

A solução também contribuirá para a liberação dos espaços atualmente utilizados pelos setores de Vigilância Sanitária e Epidemiologia junto ao Fundo Municipal de Saúde, possibilitando a ampliação e adequação da estrutura da saúde municipal em razão da implantação do atendimento 24 horas na Unidade de Saúde.

Além disso, a unificação dos setores de Veterinária e Esporte no mesmo imóvel, juntamente com os demais serviços, permitirá melhor aproveitamento da estrutura contratada e poderá viabilizar a rescisão da locação atualmente utilizada por esses setores, gerando economicidade e redução da dispersão administrativa.

A inclusão de espaço para atendimento relacionado aos Correios também se mostra necessária diante do fechamento da agência no Município e do compromisso da Administração em viabilizar a continuidade do acesso da população a serviços postais essenciais.

A solução será contratada mediante pregão eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço mensal de locação, admitindo-se a participação de interessados que possuam imóvel apto, localizado no perímetro urbano do Município, desde que atendam integralmente aos requisitos mínimos definidos pela Administração e sejam aprovados em vistoria técnica antes da contratação.

Durante a vigência contratual, caberá ao Município o pagamento das despesas de consumo ordinário de água e energia elétrica, bem como de eventuais danos ou manutenções decorrentes de uso inadequado ou de ato diretamente causado pela Administração. Permanecerão sob responsabilidade do proprietário/locador os encargos inerentes à propriedade e conservação do imóvel, incluindo IPTU, seguro, taxas próprias do bem, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgastes naturais e demais despesas não causadas pelo Município.

Dessa forma, a locação de imóvel comercial urbano pronto para uso apresenta-se como solução adequada, eficiente e compatível com o interesse público, por viabilizar a centralização dos serviços, a liberação de espaços da saúde municipal, a continuidade de atendimento à população, a otimização da estrutura administrativa e a economicidade na gestão dos recursos públicos.

8. ANÁLISE DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação apresenta riscos moderados, próprios da locação de imóvel destinado ao funcionamento de serviços públicos, especialmente em razão da necessidade de entrega do imóvel pronto para uso, da exigência de acessibilidade, da regularidade documental e da centralização de diferentes setores no mesmo espaço físico.

Os principais riscos identificados e respectivas medidas de mitigação são os seguintes:

Risco identificado	Possível impacto	Medida de mitigação
Imóvel ofertado não atender integralmente aos requisitos mínimos definidos pela Administração	Contratação de espaço inadequado, com prejuízo ao funcionamento dos setores	Definição objetiva dos requisitos mínimos no Termo de Referência e realização de vistoria técnica antes da assinatura do contrato
Imóvel não estar pronto para uso no prazo exigido	Atraso na instalação dos setores e prejuízo à continuidade dos serviços públicos	Exigir entrega do imóvel integralmente pronto em até 30 dias da assinatura do contrato, sem obras, reformas ou adequações pendentes
Necessidade de adaptações posteriores não previstas	Aumento de custos para a Administração e atraso na ocupação	Prever que o imóvel deverá ser entregue pronto, cabendo ao locador realizar previamente qualquer adequação necessária

Risco identificado	Possível impacto	Medida de mitigação
Área ou divisão interna insuficiente para acomodação dos setores	Comprometimento da organização administrativa e do atendimento ao público	Exigir área útil mínima de 100 m ² , com no mínimo 5 e no máximo 6 ambientes ou salas funcionais, além de banheiro e copa/cozinha
Ambientes internos mal distribuídos ou desproporcionais	Dificuldade de uso prático do imóvel pelos setores	Exigir distribuição interna funcional e proporcional, com análise pela Administração durante a vistoria
Ausência ou inadequação de acessibilidade	Restrição de acesso a usuários, servidores e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida	Exigir acessibilidade no acesso ao imóvel e nas áreas necessárias ao atendimento, incluindo banheiro em condições adequadas de uso
Irregularidade documental do imóvel ou do proprietário	Impossibilidade de formalização ou manutenção válida da locação	Exigir documentação regular até a assinatura do contrato e manutenção da regularidade durante toda a vigência contratual
Custos adicionais indevidos para a Administração	Aumento da despesa pública além do valor da locação	Definir expressamente que caberá ao Município apenas o pagamento do consumo de água e energia elétrica e de danos ou manutenções a que der causa
Transferência indevida de encargos do imóvel ao Município	Desequilíbrio da contratação e aumento de custos	Prever que IPTU, seguro, taxas próprias do imóvel, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgastes naturais e despesas não causadas pelo Município serão de responsabilidade do locador
Imóvel localizado em área de difícil acesso	Prejuízo ao atendimento da população e à finalidade pública da contratação	Exigir localização no perímetro urbano do Município, em local de fácil acesso à população
Questionamentos quanto à competitividade ou direcionamento	Impugnações, atrasos no certame ou questionamentos políticos/administrativos	Utilizar requisitos objetivos, evitar indicação de imóvel específico, admitir qualquer imóvel apto que atenda às condições mínimas e adotar pregão eletrônico por menor preço mensal de locação
Preço ofertado incompatível com o mercado	Risco de contratação antieconômica	Realizar pesquisa de preços, avaliar a compatibilidade do valor ofertado e promover disputa competitiva por menor preço mensal
Imóvel apresentar problemas estruturais, elétricos, hidráulicos ou sanitários após a contratação	Prejuízo ao uso contínuo do imóvel e risco aos usuários	Realizar vistoria prévia, exigir boas condições de conservação e atribuir ao locador a responsabilidade por reparos estruturais e manutenções não causadas pelo Município
Falha na continuidade do atendimento postal à população	Prejuízo aos munícipes em razão da descontinuidade da agência dos Correios no Município	Prever espaço adequado para atendimento postal à população, a ser operacionalizado pelo Município, junto aos demais setores a serem instalados no imóvel

Como medidas gerais de mitigação, deverão ser adotadas as seguintes providências:

- definição clara e objetiva dos requisitos mínimos do imóvel no Termo de Referência;
- realização de pregão eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço mensal de locação, entre imóveis que atendam integralmente às exigências mínimas;
- realização de vistoria técnica no imóvel ofertado pelo licitante provisoriamente vencedor;
- verificação da área mínima, da quantidade de ambientes, da acessibilidade, das condições estruturais, elétricas, hidráulicas, sanitárias, de ventilação, iluminação e segurança;
- exigência de entrega do imóvel pronto para uso, sem pendências de reformas, adaptações, regularizações ou adequações;
- comprovação da regularidade documental do imóvel até a assinatura do contrato;

- g. previsão de que a não entrega do imóvel nas condições e prazo exigidos poderá ensejar a recusa da contratação, aplicação das sanções cabíveis e convocação do próximo classificado;
- h. definição contratual das responsabilidades do locador e da Administração quanto a encargos, manutenções, despesas de consumo e reparos;
- i. designação de fiscal do contrato para acompanhamento da execução e registro de eventuais ocorrências;
- j. emissão de termo de vistoria e aceite antes da ocupação definitiva do imóvel.

Dessa forma, os riscos identificados podem ser adequadamente controlados por meio de planejamento, requisitos objetivos, procedimento competitivo, vistoria prévia, definição clara de responsabilidades e fiscalização contratual, assegurando que a locação atenda à necessidade pública com segurança, economicidade e eficiência.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, deve ser avaliada a possibilidade de parcelamento do objeto sempre que a divisão for técnica e economicamente viável, com vistas à ampliação da competitividade e à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

No presente caso, o parcelamento do objeto não se mostra adequado, pois a necessidade administrativa consiste justamente na locação de **um único imóvel** capaz de centralizar os setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como o espaço destinado ao atendimento postal à população, a ser operacionalizado pelo Município em razão da descontinuidade do funcionamento da agência dos Correios no Município.

A divisão do objeto em mais de uma locação ou em mais de um imóvel comprometeria a finalidade da contratação, que é concentrar os serviços em espaço único, funcional e de fácil acesso, proporcionando melhor organização administrativa, otimização da estrutura física e melhoria do atendimento à população.

Além disso, a utilização de imóveis distintos poderia gerar aumento de custos com aluguéis, água, energia elétrica, internet, manutenção, deslocamentos internos, mobiliário, equipamentos, fiscalização contratual e demais despesas operacionais, contrariando a busca por economicidade e racionalização dos recursos públicos.

O parcelamento também prejudicaria a liberação dos espaços atualmente utilizados pelos setores de Vigilância Sanitária e Epidemiologia junto ao Fundo Municipal de Saúde, necessária para a ampliação e adequação da estrutura de saúde municipal, bem como reduziria os benefícios administrativos decorrentes da unificação dos setores de Veterinária e Esporte com os demais serviços.

Dessa forma, a contratação em **item único** apresenta-se como a solução técnica e economicamente mais adequada, eficiente e vantajosa para a Administração Municipal, por atender à finalidade pública pretendida, evitar a dispersão dos serviços, simplificar a gestão contratual e favorecer a continuidade e a qualidade do atendimento à população.

10. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação de imóvel comercial urbano destinado à instalação e funcionamento conjunto dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como de espaço para atendimento postal à população, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- a) centralizar, em um único imóvel, setores atualmente distribuídos em espaços distintos ou insuficientes;
- b) melhorar a organização administrativa dos serviços municipais, com maior integração entre setores e melhor aproveitamento da estrutura física disponível;
- c) assegurar espaço adequado, acessível e funcional para atendimento ao público e desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais dos setores envolvidos;
- d) possibilitar a liberação dos espaços atualmente ocupados pela Vigilância Sanitária e Epidemiologia junto ao Fundo Municipal de Saúde, viabilizando a ampliação e adequação da estrutura de saúde municipal, especialmente em razão da implantação do atendimento 24 horas na Unidade de Saúde;
- e) permitir a unificação dos setores de Veterinária e Esporte com os demais serviços, possibilitando a rescisão da locação atualmente utilizada por esses setores e contribuindo para a racionalização das despesas públicas;
- f) viabilizar a continuidade do atendimento postal à população, a ser operacionalizado pelo Município em razão da descontinuidade do funcionamento da agência dos Correios no Município;
- g) proporcionar melhores condições de trabalho aos servidores, por meio de ambiente adequado, seguro, acessível, ventilado, iluminado e pronto para uso;
- h) melhorar o atendimento prestado à população, especialmente quanto ao acesso aos serviços públicos essenciais e ao atendimento postal;

i) reduzir a dispersão de estruturas administrativas, deslocamentos internos e eventuais custos decorrentes da manutenção de serviços em locais distintos;

j) otimizar a utilização dos recursos públicos, mediante contratação de solução única, funcional e compatível com a necessidade administrativa;

k) garantir a continuidade, a eficiência e a regularidade dos serviços públicos prestados à população;

l) reforçar a observância aos princípios da eficiência, economicidade, continuidade dos serviços públicos, planejamento e interesse público.

Dessa forma, os resultados pretendidos demonstram que a contratação não se limita à disponibilização de espaço físico, mas busca reorganizar serviços municipais, liberar estrutura para ampliação da área da saúde, assegurar atendimento postal à população e melhorar a qualidade do atendimento público no Município de Paraíso/SC.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da formalização do contrato, deverão ser adotadas providências administrativas básicas para confirmar a adequação do imóvel ofertado, a regularidade da contratação e a compatibilidade do preço com o mercado.

Para tanto, a Administração deverá:

a) verificar a inexistência de imóvel público municipal disponível e adequado para atender à demanda;

b) considerar os orçamentos obtidos de imóveis compatíveis com a necessidade da Administração, para fins de estimativa e análise da compatibilidade do preço;

c) realizar vistoria no imóvel ofertado pelo licitante vencedor, antes da assinatura do contrato ou da entrega definitiva, a fim de confirmar o atendimento aos requisitos mínimos exigidos;

d) verificar se o imóvel possui área mínima de 100 m², de 5 a 6 ambientes funcionais, banheiro, copa/cozinha, acessibilidade, instalações de água e energia elétrica em funcionamento e condições adequadas de uso;

e) confirmar que o imóvel será entregue pronto para uso, sem necessidade de reformas, adaptações ou adequações pela Administração Municipal;

f) solicitar a documentação necessária para comprovar a regularidade do imóvel e a possibilidade de locação pela Administração Pública;

g) definir no contrato as responsabilidades do locador e do Município, especialmente quanto ao pagamento de água e energia elétrica pelo Município e aos demais encargos, manutenções e responsabilidades do proprietário/locador;

h) indicar a dotação orçamentária correspondente;

i) submeter o processo à análise jurídica;

j) designar gestor e fiscal do contrato.

Essas providências são suficientes para assegurar que o imóvel atenda à necessidade pública, esteja apto à ocupação, possua preço compatível com o mercado e seja contratado com segurança jurídica, sem impor exigências desnecessárias que possam restringir a competitividade.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

A princípio, não se identificam contratações interdependentes indispensáveis à locação do imóvel.

Todavia, poderão ser necessárias contratações acessórias ou providências administrativas relacionadas à instalação dos setores, tais como serviços de internet, telefonia, instalação de equipamentos, mobiliário, placas de identificação ao pleno funcionamento dos serviços públicos no local.

Essas eventuais contratações, se necessárias, deverão ser tratadas em processos próprios, observada a legislação aplicável.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação possui baixo impacto ambiental direto, por se tratar de locação de imóvel comercial urbano já existente, sem previsão de obras, reformas ou intervenções estruturais pela Administração Municipal.

Ainda assim, durante a utilização do imóvel, a Administração deverá adotar boas práticas de sustentabilidade, tais como uso racional de água e energia elétrica, aproveitamento da iluminação e ventilação naturais, destinação adequada dos resíduos gerados pelas atividades administrativas e utilização consciente de materiais de expediente.

Considerando que o imóvel deverá ser entregue pronto para uso pelo locador, eventuais adequações necessárias ao atendimento dos requisitos mínimos não deverão gerar impacto ambiental relevante a cargo da Administração.

Dessa forma, não se identificam impactos ambientais significativos decorrentes da contratação, sem prejuízo da adoção de medidas de uso racional dos recursos públicos e naturais durante a ocupação do imóvel.

14. POSICIONAMENTO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação mostra-se viável sob os aspectos técnico, econômico, administrativo e jurídico, considerando a necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para instalação e funcionamento conjunto dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como de espaço para atendimento postal à população, a ser operacionalizado pelo Município em razão da descontinuidade do funcionamento da agência dos Correios no Município.

Sob o aspecto técnico, a solução é viável porque a necessidade pode ser atendida por imóvel comercial urbano com requisitos mínimos objetivos, como área mínima de 100 m², divisão interna de 5 a 6 ambientes funcionais, banheiro, copa/cozinha, acessibilidade, instalações de água e energia elétrica em funcionamento e condições adequadas de uso. Além disso, o imóvel deverá ser entregue pronto para ocupação, sem necessidade de reformas, adaptações ou adequações pela Administração Municipal.

Sob o aspecto econômico, a contratação também se mostra adequada, pois há orçamentos de imóveis compatíveis com a demanda, permitindo estimativa de preço e análise da compatibilidade dos valores praticados no mercado local. A centralização dos setores em um único imóvel também tende a favorecer a racionalização das despesas, especialmente pela possibilidade de rescisão da locação atualmente utilizada pelos setores de Veterinária e Esporte.

Sob o aspecto administrativo, a locação permitirá melhor organização dos serviços municipais, concentração de setores em espaço único, melhoria das condições de trabalho dos servidores e atendimento mais adequado à população. A contratação também possibilitará a liberação dos espaços atualmente utilizados pelos setores de Vigilância Sanitária e Epidemiologia junto ao Fundo Municipal de Saúde, permitindo a ampliação e adequação da estrutura da saúde municipal.

Sob o aspecto jurídico, a contratação poderá ser realizada mediante procedimento licitatório, preferencialmente por pregão eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço mensal de locação, desde que o imóvel ofertado atenda integralmente aos requisitos mínimos definidos pela Administração. A adoção de critérios objetivos de aceitação, vistoria prévia, análise documental e parecer jurídico contribui para a segurança da contratação e para a observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, planejamento, eficiência, economicidade e interesse público.

Dessa forma, conclui-se que a locação de imóvel comercial urbano pronto para uso é solução viável, adequada e vantajosa para atender à necessidade administrativa identificada, recomendando-se a continuidade do processo de contratação, com a elaboração do Termo de Referência, realização do procedimento licitatório cabível e adoção das demais providências legais necessárias.

15. POSICIONAMENTO SOBRE A POSSIBILIDADE DE SUBCONTRATAÇÃO

Considerando a natureza do objeto, que consiste na **locação de imóvel comercial urbano pronto para uso**, não se aplica a subcontratação do objeto principal da contratação.

O locador deverá ser o responsável direto pela disponibilização do imóvel, pela regularidade documental, pela entrega do bem em condições adequadas de uso e pelo cumprimento das obrigações contratuais assumidas.

Eventuais serviços acessórios necessários à conservação do imóvel, como reparos, manutenções periódicas ou correções não causadas pelo Município, poderão ser executados por terceiros contratados pelo proprietário/locador, sem que isso caracterize subcontratação do objeto principal e sem afastar a responsabilidade do locador perante a Administração.

Da mesma forma, providências de responsabilidade do Município, como instalação de mobiliário, equipamentos, internet, telefone e materiais de expediente, serão tratadas como medidas administrativas próprias para funcionamento dos setores no imóvel.

Dessa forma, conclui-se que **não há possibilidade de subcontratação do objeto principal**, permanecendo o locador integralmente responsável pelo imóvel e pelas obrigações previstas no contrato.

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

Diante das análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a locação de imóvel comercial urbano no Município de Paraíso/SC mostra-se necessária, adequada e viável para atender à demanda da Administração Municipal.

A contratação tem por finalidade disponibilizar espaço físico único, acessível e pronto para uso, destinado à instalação e funcionamento dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como

de espaço para atendimento postal à população, a ser operacionalizado pelo Município em razão da descontinuidade do funcionamento da agência dos Correios no Município.

O imóvel deverá atender aos requisitos mínimos definidos neste ETP e detalhados no Termo de Referência, especialmente quanto à área útil mínima de 100 m², divisão interna de 5 a 6 ambientes funcionais, banheiro, copa/cozinha, acessibilidade, instalações de água e energia elétrica em funcionamento, documentação regular e entrega em condições plenas de uso, sem necessidade de reformas, adaptações ou adequações pela Administração.

A solução pretendida permitirá a centralização de serviços municipais, a liberação de espaços junto ao Fundo Municipal de Saúde para ampliação da estrutura de atendimento, a possível rescisão da locação atualmente utilizada pelos setores de Veterinária e Esporte, a melhoria do atendimento à população e a racionalização do uso dos recursos públicos.

Recomenda-se, portanto, a continuidade do processo de contratação, mediante realização de procedimento licitatório na modalidade **pregão eletrônico**, com critério de julgamento pelo **menor preço mensal de locação**, observados os requisitos mínimos de aceitação do imóvel, a vistoria prévia, a análise documental, a compatibilidade do preço com o mercado e a manifestação jurídica competente.

Por fim, registra-se que o presente ETP deverá subsidiar a elaboração do Termo de Referência, do edital, da minuta contratual e dos demais documentos necessários à instrução regular do processo administrativo, em observância à Lei Federal nº 14.133/2021 e aos princípios do planejamento, legalidade, impessoalidade, eficiência, economicidade, continuidade dos serviços públicos e interesse público.



ANEXO II
TERMO DE REFERÊNCIA

Município de Paraíso/SC

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO, LOCALIZADO NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE PARAÍSO/SC, EM LOCAL DE FÁCIL ACESSO À POPULAÇÃO E ADEQUADO À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESSENCIAIS, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS SETORES DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA, EPIDEMIOLOGIA, VETERINÁRIA E ESPORTE, BEM COMO DE ESPAÇO PARA ATENDIMENTO POSTAL À POPULAÇÃO.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QTD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO, NO PERÍMETRO URBANO DE PARAÍSO/SC, COM ÁREA ÚTIL MÍNIMA DE 100 M ² , DE 5 A 6 AMBIENTES FUNCIONAIS, BANHEIRO, COPA/COZINHA, ACESSIBILIDADE E INSTALAÇÕES EM FUNCIONAMENTO, DESTINADO AOS SETORES DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA, EPIDEMIOLOGIA, VETERINÁRIA, ESPORTE E ATENDIMENTO POSTAL À POPULAÇÃO.	MÊS	12	R\$ 3.500,00	R\$ 42.000,00

a) Alinhamento com PCA

Embora o Município de Paraíso/SC não possua Plano Anual de Contratações formalmente instituído para o exercício de 2026, a presente demanda foi identificada e priorizada no planejamento administrativo interno, em razão de sua relevância para o adequado funcionamento dos serviços públicos municipais.

A contratação possui impacto direto na melhoria da organização administrativa, na centralização de setores municipais e na qualidade do atendimento prestado à população, especialmente em relação aos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como ao espaço destinado ao atendimento postal à população.

A locação do imóvel comercial urbano mostra-se necessária diante da insuficiência de espaço físico próprio do Município para acomodação conjunta e adequada dos referidos serviços, bem como em razão da necessidade de liberação dos espaços atualmente utilizados junto ao Fundo Municipal de Saúde, em decorrência da ampliação e adequação da estrutura de atendimento à população.

Dessa forma, ainda que não haja PCA formalmente instituído, a contratação encontra-se justificada no planejamento administrativo da Administração Municipal, atendendo aos princípios do planejamento, eficiência, economicidade, continuidade dos serviços públicos e interesse público.

b) Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) – Art. 18 da Lei nº 14.133/21

A presente contratação deverá observar as diretrizes estabelecidas na Lei de Diretrizes Orçamentárias — LDO para o exercício financeiro vigente, bem como a compatibilidade com o planejamento orçamentário municipal.

A despesa decorrente da locação de imóvel comercial urbano deverá estar prevista em dotação orçamentária própria, a ser indicada pelo setor contábil competente, garantindo a adequação financeira da contratação e a observância das normas orçamentárias aplicáveis.

A contratação será realizada dentro dos limites da disponibilidade orçamentária do Município, considerando o valor estimado para a locação mensal e o período inicial previsto de vigência contratual.

Dessa forma, a contratação observa o planejamento financeiro da Administração Municipal e reforça a gestão responsável dos recursos públicos, em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

a) Exigências de práticas e/ou critérios de sustentabilidade

Considerando a natureza do objeto, que consiste na locação de imóvel comercial urbano já existente e pronto para uso, verifica-se que os impactos ambientais diretos da contratação são reduzidos, não havendo previsão de obras, reformas ou intervenções estruturais pela Administração Municipal.

Ainda assim, durante a utilização do imóvel, deverão ser observadas boas práticas de sustentabilidade, tais como:

- a) uso racional de água e energia elétrica;

- b) aproveitamento adequado da iluminação e ventilação naturais, quando possível;
- c) destinação adequada dos resíduos gerados pelas atividades administrativas;
- d) utilização consciente de materiais de expediente;
- e) priorização de equipamentos com menor consumo energético, quando aplicável;
- f) orientação dos servidores quanto ao uso adequado dos recursos disponíveis.

Ressalta-se que as exigências de sustentabilidade deverão ser compatíveis com a natureza da contratação, sem impor requisitos excessivos ou restritivos que possam reduzir indevidamente a competitividade, especialmente considerando o mercado imobiliário local.

Dessa forma, a contratação observará, no que couber, critérios proporcionais de sustentabilidade, sem prejuízo da eficiência, economicidade e atendimento ao interesse público.

d) Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Consultoria Geral da União

O Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Consultoria-Geral da União poderá ser utilizado como referência de boas práticas, no que for compatível com a natureza do objeto e com a realidade da Administração Municipal.

Considerando que o objeto consiste na locação de imóvel comercial urbano já edificado e pronto para uso, os critérios de sustentabilidade aplicáveis devem ser proporcionais e compatíveis com a contratação, especialmente quanto ao uso racional de água e energia elétrica, ventilação e iluminação adequadas, destinação correta de resíduos e adoção de práticas administrativas sustentáveis durante a ocupação do imóvel.

Não se mostra adequado exigir características excessivamente específicas ou restritivas que possam limitar a competitividade ou direcionar a contratação, tendo em vista que o objetivo principal é selecionar imóvel apto ao funcionamento dos serviços públicos, observados os requisitos mínimos de área, acessibilidade, funcionalidade, segurança e regularidade.

Dessa forma, os critérios de sustentabilidade serão observados de maneira razoável e compatível com o objeto, sem prejuízo da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

e) Justificativa do preço

A estimativa de preço da contratação foi realizada com base em pesquisa de mercado, mediante orçamentos de imóveis comerciais urbanos compatíveis com a necessidade da Administração Municipal.

Conforme levantamento preliminar, o valor de referência identificado para a locação é de **R\$ 3.500,00** mensais. Considerando o período inicial estimado de 12 meses, o valor total estimado da contratação corresponde a R\$ 42.000,00.

A estimativa considerou imóveis com características compatíveis com a finalidade pública pretendida, especialmente quanto à localização no perímetro urbano do Município de Paraíso/SC, facilidade de acesso à população, área útil mínima de 100 m², existência de 5 a 6 ambientes funcionais, banheiro, copa/cozinha, acessibilidade, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento e condições de ocupação imediata.

O valor estimado refere-se ao preço mensal da locação, considerando que o imóvel deverá ser entregue pronto para uso, sem necessidade de obras, reformas, adaptações ou adequações pela Administração Municipal.

Caberá ao Município arcar apenas com as despesas de consumo ordinário de água e energia elétrica, bem como com eventuais danos ou manutenções a que der causa. Os demais encargos inerentes ao imóvel, incluindo IPTU, seguro, taxas próprias do bem, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgastes naturais e demais despesas não causadas pelo Município, serão de responsabilidade do locador.

A pesquisa de preços contribui para a prevenção de sobrepreço e para a aferição da compatibilidade do valor estimado com a realidade do mercado local, sem prejuízo da obtenção de valor inferior no procedimento licitatório, que será realizado por pregão eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço mensal de locação.

f) Princípio da padronização

A presente contratação observa o princípio da padronização na medida em que estabelece requisitos mínimos objetivos para o imóvel a ser locado, permitindo a comparação entre imóveis aptos de forma clara e impositiva.

Foram definidos como requisitos mínimos: localização no perímetro urbano do Município de Paraíso/SC, em local de fácil acesso à população; área útil mínima de 100 m²; divisão interna de 5 a 6 ambientes funcionais; banheiro; copa/cozinha; acessibilidade; instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento; boas condições de conservação, segurança, ventilação, iluminação e uso imediato.

Também se exige que o imóvel seja entregue pronto para ocupação pela Administração, sem necessidade de reformas, adaptações, adequações ou regularizações posteriores pelo Município.

A definição desses parâmetros permite que todos os imóveis interessados sejam avaliados a partir de critérios objetivos de atendimento ou não atendimento, evitando subjetividade, direcionamento ou preferência por imóvel específico.

Dessa forma, a contratação respeita o princípio da padronização, promovendo clareza na definição do objeto, segurança na análise das propostas e maior transparência na seleção da solução mais vantajosa.

g) Catálogo eletrônico de padronização

A utilização de catálogo eletrônico de padronização não se mostra aplicável ao presente caso, tendo em vista que o objeto consiste na locação de imóvel comercial urbano, cuja avaliação depende de características próprias de cada bem, como localização, área, divisão interna, acessibilidade, estado de conservação, disponibilidade, regularidade documental e adequação à finalidade pública pretendida.

Ao contrário de bens comuns padronizados em catálogo, imóveis possuem características individualizadas, sendo necessária a análise concreta do atendimento aos requisitos mínimos definidos pela Administração.

No presente caso, a padronização será assegurada por meio da definição objetiva das condições mínimas exigidas no Termo de Referência e no edital, permitindo que qualquer imóvel localizado no perímetro urbano do Município e apto ao atendimento da demanda possa participar do certame.

Dessa forma, a não utilização de catálogo eletrônico de padronização não compromete a contratação, uma vez que os requisitos técnicos e funcionais do imóvel serão estabelecidos de forma objetiva e suficiente para garantir a seleção da proposta mais vantajosa.

h) Opção pela aquisição mais vantajosa frente a eventuais alternativas

A opção pela locação de imóvel comercial urbano decorre da análise das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade identificada pela Administração Municipal.

Foram consideradas, em síntese, as seguintes alternativas:

- a)** utilização de imóvel próprio do Município;
- b)** manutenção dos setores nos locais atuais;
- c)** locação de mais de um imóvel;
- d)** locação de um único imóvel comercial urbano pronto para uso.

A utilização de imóvel próprio seria, em princípio, a alternativa preferencial. Contudo, verificou-se que o Município não dispõe, no momento, de imóvel público desocupado e com estrutura suficiente para acomodar de forma conjunta e adequada os setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como o espaço destinado ao atendimento postal à população.

A manutenção dos setores nos locais atuais também não se mostra adequada, pois parte dos serviços encontra-se distribuída em espaços distintos ou insuficientes. Além disso, os espaços atualmente ocupados pela Vigilância Sanitária e Epidemiologia junto ao Fundo Municipal de Saúde precisarão ser liberados para ampliação e adequação da estrutura de saúde municipal.

A locação de mais de um imóvel, por sua vez, não se mostra vantajosa, pois poderia aumentar custos com aluguéis, água, energia elétrica, internet, manutenção, deslocamentos internos e gestão de contratos distintos, além de contrariar a finalidade de centralização dos serviços.

Diante disso, a locação de um único imóvel comercial urbano, localizado no perímetro urbano do Município, em local de fácil acesso à população e entregue pronto para uso, apresenta-se como a solução mais adequada e vantajosa, pois permite centralizar os serviços, melhorar o atendimento à população, liberar espaços da saúde municipal, racionalizar despesas e otimizar a organização administrativa.

i) Enquadramento como atividade material acessória.

Embora a locação de imóvel não constitua atividade-fim típica da Administração Municipal, mostra-se indispensável para assegurar a adequada prestação dos serviços públicos envolvidos.

A disponibilização de espaço físico adequado configura atividade material acessória, porém necessária ao funcionamento dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como do espaço destinado ao atendimento postal à população.

O imóvel a ser locado servirá como suporte físico para o desenvolvimento das atividades administrativas, operacionais e de atendimento ao público realizadas pelos setores indicados, garantindo condições adequadas de trabalho aos servidores e melhor atendimento aos munícipes.

Dessa forma, a contratação atende ao interesse público e observa os princípios da eficiência, economicidade, continuidade dos serviços públicos e planejamento administrativo.

2. CONCEITUAÇÃO DO OBJETO

Objeto a Ser Contratado

O presente Termo de Referência tem por finalidade definir as condições técnicas, operacionais e administrativas para a locação de imóvel comercial urbano, localizado no perímetro urbano do Município de Paraíso/SC, em local de fácil acesso à população e adequado à prestação de serviços públicos essenciais.

O imóvel será destinado à instalação e funcionamento dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como de espaço para atendimento postal à população, em razão da descontinuidade do funcionamento da agência dos Correios no Município.

O imóvel deverá possuir estrutura adequada ao atendimento ao público e ao desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais dos setores envolvidos, observando os requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência, especialmente quanto à área, divisão interna, acessibilidade, instalações em funcionamento, condições de uso imediato e regularidade documental.

A contratação não tem por objetivo a escolha de imóvel específico, mas sim a seleção da proposta mais vantajosa entre imóveis que atendam integralmente às condições mínimas exigidas pela Administração.

Natureza do Objeto

O objeto consiste na **locação de imóvel comercial urbano pronto para uso**, destinado ao funcionamento de setores da Administração Municipal e à disponibilização de espaço físico adequado para atendimento à população.

A contratação possui natureza continuada, considerando que a utilização do imóvel será necessária durante todo o período de funcionamento dos serviços públicos no local.

O imóvel deverá ser entregue em condições plenas de uso, não sendo admitida a entrega condicionada à realização posterior de obras, reformas, adaptações, adequações ou regularizações pela Administração Municipal.

Caberá ao Município, após o recebimento do imóvel, apenas a instalação de seus móveis, equipamentos, computadores, materiais de expediente, internet, telefonia e demais bens necessários ao funcionamento dos setores.

Fundamentação da contratação

A contratação deverá observar a Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as normas municipais aplicáveis, especialmente quanto à adequada instrução do processo, justificativa da necessidade, demonstração da vantajosidade, compatibilidade do preço com o mercado, definição objetiva dos requisitos, existência de dotação orçamentária, análise jurídica e fiscalização contratual.

Considerando que a necessidade da Administração pode ser atendida por imóvel comercial urbano com características objetivamente definidas, a contratação será processada por meio de **pregão eletrônico**, com critério de julgamento pelo **menor preço mensal de locação**, desde que o imóvel ofertado atenda integralmente aos requisitos mínimos previstos neste Termo de Referência e seja aprovado em vistoria pela Administração.

A adoção do pregão eletrônico justifica-se porque a Administração não pretende selecionar imóvel específico, mas contratar imóvel que atenda a padrões mínimos de desempenho e qualidade previamente definidos, tais como localização no perímetro urbano, área mínima, quantidade de ambientes, acessibilidade, instalações em funcionamento, documentação regular e entrega pronta para uso.

Justificativa da Contratação

A presente contratação fundamenta-se na necessidade de disponibilizar espaço físico adequado, funcional e acessível para o funcionamento conjunto dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como de espaço para atendimento postal à população.

O Município de Paraíso/SC não dispõe, no momento, de imóvel próprio com estrutura suficiente para acomodar todos esses serviços de forma conjunta e adequada. Atualmente, parte dos setores encontra-se distribuída em espaços distintos ou insuficientes, o que gera dificuldades de organização administrativa, limitações estruturais e necessidade de manutenção de estruturas separadas.

Os setores de Veterinária e Esporte funcionam em imóvel locado. A unificação desses setores com os demais serviços em um único imóvel permitirá melhor aproveitamento da estrutura contratada e poderá possibilitar a rescisão da locação atualmente utilizada, contribuindo para a racionalização das despesas públicas e para maior economicidade.

Os setores de Vigilância Sanitária e Epidemiologia utilizam atualmente salas junto ao Fundo Municipal de Saúde. Contudo, em razão da necessidade de ampliação e adequação da estrutura da saúde municipal,

especialmente diante da implantação do atendimento 24 horas na Unidade de Saúde, os espaços hoje ocupados por esses setores precisarão ser liberados para reorganização dos serviços de saúde e melhoria do atendimento à população.

Além disso, a Administração Municipal assumiu o compromisso de viabilizar estrutura para atendimento postal à população, em razão da descontinuidade do funcionamento da agência dos Correios no Município, de modo a preservar o acesso dos munícipes a serviços postais essenciais.

Dessa forma, a locação de imóvel comercial urbano destinado à centralização dos serviços apresenta-se como medida necessária, adequada e vantajosa ao interesse público, pois permitirá concentrar atendimentos em espaço único, acessível e compatível com a demanda existente, garantindo melhores condições de trabalho aos servidores, continuidade dos serviços públicos, melhoria no atendimento à população e otimização dos recursos municipais.

Requisitos da Contratação

O imóvel a ser locado deverá atender, obrigatoriamente, aos seguintes requisitos mínimos:

- a) estar localizado no perímetro urbano do Município de Paraíso/SC, em local de fácil acesso à população;
- b) possuir área útil mínima de 100 m²;
- c) possuir de 5 a 6 ambientes ou salas funcionais, além de banheiro e copa/cozinha;
- d) apresentar divisão interna proporcional e adequada ao uso pretendido, de modo que os ambientes permitam a instalação e o funcionamento organizado dos setores;
- e) possuir banheiro em condições adequadas de uso e acessibilidade, observadas as normas aplicáveis;
- f) possuir copa ou cozinha em condições de uso;
- g) possuir acessibilidade adequada para servidores, usuários e público em geral, inclusive pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- h) possuir instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento;
- i) possuir abastecimento regular de água e energia elétrica, ou condições imediatas de ligação;
- j) permitir a instalação de internet, telefonia, computadores, impressoras, equipamentos administrativos e demais recursos necessários ao funcionamento dos setores;
- k) apresentar boas condições de conservação, segurança, ventilação, iluminação, pintura, reboco, portas, janelas, pisos, cobertura, forro e demais elementos necessários ao uso imediato;
- l) ser entregue limpo, pintado, rebocado, com portas, janelas, aberturas, banheiro, copa/cozinha, acessibilidade e instalações em pleno funcionamento;
- m) estar integralmente pronto para ocupação em até 30 dias contados da assinatura do contrato;
- n) não depender de obras, reformas, adaptações, adequações, reparos ou regularizações posteriores pela Administração Municipal;
- o) possuir documentação regular na data da assinatura do contrato, devendo essa regularidade ser mantida durante toda a vigência contratual;
- p) estar juridicamente apto à locação pela Administração Pública, mediante comprovação de propriedade, posse legítima ou autorização do proprietário, conforme o caso;
- q) permitir o uso do imóvel para a finalidade pública pretendida, sem impedimentos legais, urbanísticos, condominiais ou administrativos;
- r) não exigir estacionamento privativo ou vaga exclusiva, por não se tratar de requisito indispensável à finalidade da contratação;
- s) manter, durante toda a vigência contratual, as condições estruturais, documentais, de segurança, acessibilidade e habitabilidade necessárias ao regular uso do imóvel.

O imóvel deverá ser entregue pronto para uso, cabendo ao locador realizar previamente, às suas expensas, qualquer providência necessária para que o bem atenda integralmente aos requisitos mínimos exigidos.

Escopo do Fornecimento:

A contratação compreenderá:

- a) disponibilização de imóvel comercial urbano que atenda integralmente às especificações deste Termo de Referência;
- b) entrega do imóvel em condições plenas de uso, sem necessidade de obras, reformas, adaptações ou adequações pela Administração;
- c) garantia de posse e uso pacífico do imóvel pela Administração Municipal durante toda a vigência contratual;
- d) manutenção da regularidade documental do imóvel durante a vigência do contrato;

- e) responsabilidade do locador por IPTU, seguro do imóvel, taxas próprias do bem, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural e demais despesas não causadas pelo Município;
- f) responsabilidade do Município apenas pelo consumo ordinário de água e energia elétrica, bem como por danos ou manutenções decorrentes de uso inadequado ou de ato diretamente causado pela Administração, seus servidores ou usuários dos serviços;
- g) realização de vistoria pela Administração para confirmação do atendimento aos requisitos mínimos antes da ocupação definitiva;
- h) disponibilização do imóvel para instalação dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como do espaço para atendimento postal à população.

A Administração Municipal será responsável pela instalação de seus móveis, equipamentos, computadores, materiais de expediente, internet, telefonia e demais bens necessários ao funcionamento dos serviços no imóvel

Análise de Riscos da Contratação

A contratação apresenta riscos moderados, próprios da locação de imóvel destinado ao funcionamento de serviços públicos. Os principais riscos identificados estão relacionados ao atendimento dos requisitos mínimos, à entrega do imóvel pronto para uso, à regularidade documental, à acessibilidade, à compatibilidade do preço e à adequada definição das responsabilidades entre locador e Município.

Os principais riscos são:

- a) o imóvel ofertado não atender integralmente aos requisitos mínimos definidos pela Administração;
- b) o imóvel não possuir área suficiente ou divisão interna adequada para acomodação dos setores;
- c) o imóvel não apresentar acessibilidade adequada;
- d) o imóvel não estar pronto para uso no prazo exigido;
- e) existência de pendências documentais ou impedimentos legais para a locação;
- f) necessidade de obras, reformas ou adaptações após a contratação;
- g) transferência indevida de encargos do imóvel ao Município;
- h) incompatibilidade do preço ofertado com os valores praticados no mercado;
- i) problemas estruturais, elétricos, hidráulicos ou sanitários após a ocupação;
- j) prejuízo à continuidade dos serviços públicos em caso de atraso na entrega do imóvel.

Como medidas de mitigação, deverão ser adotadas as seguintes providências:

- a) definição clara dos requisitos mínimos no edital e neste Termo de Referência;
- b) realização de pregão eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço mensal de locação, entre imóveis que atendam integralmente às condições exigidas;
- c) realização de vistoria no imóvel ofertado pelo licitante vencedor, antes da assinatura do contrato ou da ocupação definitiva;
- d) verificação da área mínima, quantidade de ambientes, acessibilidade, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, estado de conservação e condições de uso imediato;
- e) exigência de entrega do imóvel pronto para uso em até 30 dias contados da assinatura do contrato;
- f) exigência de documentação regular do imóvel e de comprovação da possibilidade jurídica de locação;
- g) definição expressa, no contrato, das responsabilidades do locador e do Município quanto a encargos, manutenções, despesas de consumo e reparos;
- h) previsão de que a não entrega do imóvel nas condições e prazo exigidos poderá ensejar a recusa do recebimento, aplicação das sanções cabíveis e convocação do próximo classificado;
- i) acompanhamento da execução contratual por gestor e fiscal designados pela Administração.

Dessa forma, os riscos identificados podem ser adequadamente controlados por meio de requisitos objetivos, vistoria prévia, análise documental, definição clara de responsabilidades e fiscalização contratual.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação de 01 imóvel comercial urbano, localizado no perímetro urbano do Município de Paraíso/SC, em local de fácil acesso à população, destinado à instalação e funcionamento dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como de espaço para atendimento postal à população, em razão da descontinuidade do funcionamento da agência dos Correios no Município.

O imóvel deverá possuir estrutura física compatível com a finalidade pretendida, devendo contar, no mínimo, com área útil de 100 m², de 5 a 6 ambientes ou salas funcionais, além de banheiro, copa/cozinha, acessibilidade e instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento.

A divisão interna deverá ser adequada e proporcional ao uso pretendido, permitindo a organização dos setores no imóvel, o atendimento ao público, a circulação de servidores e usuários e o desenvolvimento regular das atividades administrativas e operacionais.

O imóvel deverá ser entregue pronto para uso, limpo, pintado, rebocado, com portas, janelas, aberturas, pisos, cobertura, forro, banheiro, copa/cozinha, acessibilidade e instalações em condições adequadas de funcionamento, não sendo admitida a entrega condicionada à realização posterior de obras, reformas, adaptações, adequações, reparos ou regularizações pela Administração Municipal.

A disponibilização do imóvel deverá ocorrer em até 30 dias contados da assinatura do contrato, prazo no qual o locador deverá entregar o bem em condições plenas de ocupação, conforme os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e no edital.

Antes da ocupação definitiva, a Administração realizará vistoria no imóvel ofertado, com o objetivo de verificar o atendimento aos requisitos mínimos exigidos, especialmente quanto à área útil, quantidade e funcionalidade dos ambientes, acessibilidade, condições de conservação, instalações de água, energia elétrica e sanitárias, documentação e possibilidade de uso imediato.

A contratação será realizada mediante pregão eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço mensal de locação, considerando-se aptos apenas os imóveis que atendam integralmente às condições mínimas exigidas. A Administração não busca imóvel específico, mas sim imóvel que satisfaça os requisitos objetivos definidos para a prestação dos serviços públicos.

Durante a vigência contratual, caberá ao Município arcar com as despesas decorrentes do consumo ordinário de água e energia elétrica, bem como com danos ou manutenções decorrentes de uso inadequado ou de ato diretamente causado pela Administração, seus servidores ou usuários dos serviços.

Caberá ao proprietário/locador a responsabilidade pelos encargos inerentes ao imóvel, incluindo IPTU, seguro, taxas próprias do bem, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural, problemas preexistentes e demais despesas não causadas pelo Município, devendo manter o imóvel em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual.

A solução permitirá a centralização dos serviços municipais em espaço único, a liberação de áreas atualmente utilizadas junto ao Fundo Municipal de Saúde, a possível rescisão da locação atualmente destinada aos setores de Veterinária e Esporte, a continuidade do atendimento postal à população e a melhoria da organização administrativa e do atendimento ao público.

Dessa forma, a locação de imóvel comercial urbano pronto para uso apresenta-se como solução adequada, objetiva e vantajosa para atendimento da necessidade pública identificada, observados os requisitos mínimos, a compatibilidade do preço com o mercado, a vistoria do imóvel e a fiscalização contratual.

4. ESCOPO DOS SERVIÇOS

O escopo da contratação compreende a disponibilização, pelo locador, de 01 imóvel comercial urbano pronto para uso, localizado no perímetro urbano do Município de Paraíso/SC, em local de fácil acesso à população, destinado à instalação e funcionamento dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como de espaço para atendimento postal à população.

A contratação inclui:

a) disponibilização do imóvel conforme as especificações e requisitos mínimos definidos neste Termo de Referência;

b) entrega do imóvel em condições plenas de uso, limpo, pintado, rebocado, com portas, janelas, aberturas, pisos, cobertura, banheiro, copa/cozinha, acessibilidade e instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento;

c) entrega do imóvel com área útil mínima de 100 m², contendo de 5 a 6 ambientes ou salas funcionais, além de banheiro e copa/cozinha;

d) garantia de que o imóvel esteja apto à ocupação pela Administração em até 30 dias contados da assinatura do contrato;

e) disponibilização do imóvel sem necessidade de obras, reformas, adaptações, adequações, reparos ou regularizações posteriores pela Administração Municipal;

f) manutenção da regularidade documental do imóvel durante toda a vigência contratual;

g) garantia de uso pacífico do imóvel pela Administração Municipal durante a vigência do contrato;

h) manutenção das condições estruturais, de segurança, acessibilidade, habitabilidade e uso regular do imóvel, conforme responsabilidades do locador previstas no contrato;

i) responsabilidade do locador pelos encargos inerentes ao imóvel, incluindo IPTU, seguro, taxas próprias do bem, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural, problemas preexistentes e demais despesas não causadas pelo Município;

j) responsabilidade do Município apenas pelo pagamento do consumo ordinário de água e energia elétrica, bem como por danos ou manutenções decorrentes de uso inadequado ou de ato diretamente causado pela Administração, seus servidores ou usuários dos serviços;

k) realização de vistoria pela Administração, antes da ocupação definitiva, para confirmação do atendimento aos requisitos mínimos exigidos;

l) acompanhamento da execução contratual por gestor e fiscal designados pela Administração.

Não integram o escopo da locação as despesas e providências internas necessárias à instalação administrativa dos setores, tais como mobiliário, computadores, equipamentos, materiais de expediente, internet, telefonia, mudança, identificação visual e organização interna dos serviços, as quais ficarão a cargo da Administração Municipal, conforme sua necessidade e disponibilidade.

O locador deverá comunicar à Administração qualquer fato que possa comprometer o uso regular do imóvel, sua segurança, documentação, disponibilidade ou condições de funcionamento, adotando as providências que lhe competirem para restabelecimento das condições adequadas de uso.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades foi definida com base na necessidade de disponibilização de um único imóvel comercial urbano, adequado e suficiente para instalação e funcionamento conjunto dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como de espaço para atendimento postal à população.

Considerando a natureza do objeto, a contratação corresponde à locação de 01 imóvel, pelo período inicial estimado de 12 meses, observadas as condições mínimas estabelecidas neste Termo de Referência.

O imóvel deverá possuir área útil mínima de 100 m², contendo de 5 a 6 ambientes ou salas funcionais, além de banheiro e copa/cozinha, com acessibilidade e instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento.

A contratação será realizada em item único, pois a finalidade administrativa é centralizar os serviços em um mesmo espaço físico, evitando a dispersão dos setores em imóveis distintos e favorecendo a organização administrativa, a continuidade dos serviços e o atendimento à população.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO, LOCALIZADO NO PERÍMETRO URBANO DE PARAÍSO/SC, EM LOCAL DE FÁCIL ACESSO À POPULAÇÃO, COM ÁREA ÚTIL MÍNIMA DE 100 M ² , CONTENDO DE 5 A 6 AMBIENTES FUNCIONAIS, BANHEIRO, COPA/COZINHA, ACESSIBILIDADE E INSTALAÇÕES EM FUNCIONAMENTO, DESTINADO AOS SETORES DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA, EPIDEMIOLOGIA, VETERINÁRIA, ESPORTE E ATENDIMENTO POSTAL À POPULAÇÃO.	mês	12

A quantidade indicada poderá ser ajustada no instrumento contratual, conforme definição da vigência, disponibilidade orçamentária, interesse público e possibilidade de prorrogação nos termos da legislação aplicável.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do preço da contratação foi elaborada com base em pesquisa preliminar de mercado, mediante orçamentos de imóveis comerciais urbanos compatíveis com a necessidade da Administração Municipal.

Conforme levantamento realizado, foi identificado valor de referência de **R\$ 3.500,00 mensais** para imóvel com características compatíveis com o objeto pretendido, especialmente quanto à localização no perímetro urbano de Paraíso/SC, facilidade de acesso à população, área útil mínima de 100 m², divisão interna de 5 a 6 ambientes funcionais, banheiro, copa/cozinha, acessibilidade, instalações em funcionamento e condições de ocupação imediata.

Considerando o período inicial estimado de **12 meses**, o valor total estimado da contratação corresponde a **R\$ 42.000,00**, conforme quadro abaixo:

Item	Descrição	Und	Qtd	Valor mensal	Valor total
01	Locação de imóvel comercial urbano, localizado no perímetro urbano de Paraíso/SC, com área útil mínima de 100 m ² , de 5 a 6 ambientes funcionais, banheiro, copa/cozinha, acessibilidade e instalações em funcionamento, destinado aos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária, Esporte e atendimento postal à população.	mês	12	R\$ 3.500,00	R\$ 42.000,00

O valor estimado refere-se exclusivamente ao preço mensal da locação, considerando que o imóvel deverá ser entregue pronto para uso, sem necessidade de obras, reformas, adaptações, adequações ou regularizações posteriores pela Administração Municipal.

Para fins de formação do preço, considera-se que ficarão sob responsabilidade do proprietário/locador os encargos inerentes ao imóvel, incluindo IPTU, seguro, taxas próprias do bem, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural, problemas preexistentes e demais despesas não causadas pelo Município.

Caberá ao Município arcar apenas com as despesas decorrentes do consumo ordinário de água e energia elétrica durante o período de utilização do imóvel, bem como com eventuais danos ou manutenções decorrentes de uso inadequado ou de ato diretamente causado pela Administração, seus servidores ou usuários dos serviços.

A contratação será realizada por pregão eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço mensal de locação, sendo classificada a proposta de menor valor entre aquelas cujo imóvel atenda integralmente aos requisitos mínimos definidos neste Termo de Referência e seja aprovado em vistoria pela Administração.

Ressalta-se que o valor final contratado poderá ser inferior ao estimado em razão da disputa competitiva, devendo ser observada a compatibilidade do preço ofertado com o mercado local, a vantajosidade da proposta e o atendimento integral às condições estabelecidas no edital e neste Termo de Referência.

7. PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de dotações orçamentárias próprias do Município de Paraíso/SC, consignadas no orçamento vigente, a serem indicadas pelo setor contábil competente.

ANO	ENTE	DOTAÇÃO	SUBELEMENTO	VALOR
2026	MUNICIPIO DE PARAÍSO	93	3615	R\$ 8.400,00
2026	MUNICIPIO DE PARAÍSO	134	3615	R\$ 8.400,00
2026	MUNICIPIO DE PARAÍSO	27	3615	R\$ 8.400,00
2026	FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE	225	3615	R\$ 8.400,00
2026	FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE	301	3615	R\$ 8.400,00

8. PRAZO DE EXECUÇÃO

A execução do objeto terá início a partir da assinatura do contrato, observada a obrigação do locador de entregar o imóvel em condições plenas de uso no prazo máximo de 30 dias, contados da assinatura contratual.

O imóvel deverá ser disponibilizado à Administração Municipal pronto para ocupação, limpo, pintado, rebocado, com portas, janelas, aberturas, banheiro, copa/cozinha, acessibilidade e instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento, sem necessidade de obras, reformas, adaptações, adequações, reparos ou regularizações posteriores pelo Município.

Antes da ocupação definitiva, a Administração realizará vistoria no imóvel para verificar o atendimento integral aos requisitos definidos neste Termo de Referência, especialmente quanto à área mínima, quantidade de ambientes, acessibilidade, condições de conservação, funcionamento das instalações e possibilidade de uso imediato.

A locação terá vigência inicial de 12 meses, contados da assinatura do contrato ou da data de disponibilização efetiva do imóvel, conforme definido no instrumento contratual, podendo ser prorrogada na forma da legislação aplicável, desde que demonstrados o interesse público, a permanência da necessidade administrativa, a vantajosidade da prorrogação, a compatibilidade do valor com o mercado e a regular execução contratual.

Durante toda a vigência contratual, o locador deverá manter o imóvel disponível e em condições adequadas de uso, assegurando o uso pacífico pela Administração e adotando as providências de sua responsabilidade para conservação, regularidade documental, segurança, habitabilidade e funcionamento do imóvel.

O descumprimento do prazo de entrega ou a não disponibilização do imóvel nas condições exigidas poderá ensejar a recusa do recebimento, a aplicação das sanções cabíveis e a adoção das medidas previstas no edital e no contrato, inclusive convocação do próximo licitante classificado, se for o caso.

9. FORMA DE EXECUÇÃO

A execução do objeto ocorrerá de forma contínua, mediante disponibilização do imóvel pelo locador à Administração Municipal durante toda a vigência contratual, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no edital e no contrato.

O locador deverá entregar o imóvel pronto para uso, no prazo máximo de 30 dias contados da assinatura do contrato, com área útil mínima de 100 m², de 5 a 6 ambientes funcionais, banheiro, copa/cozinha, acessibilidade e instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento.

A entrega do imóvel não poderá ficar condicionada à realização posterior de obras, reformas, adaptações, adequações, reparos ou regularizações pela Administração Municipal. Eventuais providências necessárias para que o imóvel atenda aos requisitos mínimos deverão ser realizadas previamente pelo locador, às suas expensas.

Antes da ocupação definitiva, a Administração realizará vistoria no imóvel, por servidor ou comissão designada, a fim de verificar o atendimento integral às condições exigidas. A vistoria deverá observar, entre outros aspectos:

- a) localização no perímetro urbano do Município e facilidade de acesso à população;
- b) área útil mínima de 100 m²;
- c) existência de 5 a 6 ambientes funcionais, além de banheiro e copa/cozinha;
- d) proporcionalidade e funcionalidade da divisão interna;
- e) condições de acessibilidade;
- f) funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- g) condições de conservação, segurança, ventilação, iluminação, pintura, reboco, portas, janelas, pisos, cobertura e demais elementos necessários ao uso imediato;
- h) documentação e aptidão do imóvel para locação pela Administração.

Constatado o atendimento aos requisitos mínimos, será emitido termo de vistoria e aceite, permitindo a ocupação do imóvel pela Administração Municipal. Caso sejam identificadas irregularidades, pendências ou incompatibilidades com o Termo de Referência, o recebimento poderá ser recusado, sem prejuízo da aplicação das medidas previstas no edital e no contrato.

Após o recebimento do imóvel, a Administração será responsável pela instalação de seus móveis, equipamentos, computadores, materiais de expediente, internet, telefonia e demais bens necessários ao funcionamento dos setores no local.

Durante a vigência contratual, o imóvel será utilizado para funcionamento dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como de espaço para atendimento postal à população, sendo vedada a alteração da finalidade sem prévia análise e autorização da Administração, quando cabível.

Caberá ao Município o pagamento das despesas decorrentes do consumo ordinário de água e energia elétrica, bem como a responsabilidade por danos ou manutenções decorrentes de uso inadequado ou de ato diretamente causado pela Administração, seus servidores ou usuários dos serviços.

Caberá ao locador manter o imóvel em condições adequadas de uso, segurança, acessibilidade, regularidade documental e conservação durante toda a vigência do contrato, responsabilizando-se por IPTU, seguro, taxas próprias do bem, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural, problemas preexistentes e demais despesas não causadas pelo Município.

A execução contratual será acompanhada por gestor e fiscal designados pela Administração, que verificarão a regular disponibilização do imóvel, o cumprimento das obrigações contratuais e a adoção das providências necessárias em caso de ocorrências durante a vigência da locação.

10. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

O modelo de execução do objeto consiste na disponibilização contínua, pelo locador, de imóvel comercial urbano apto ao uso pela Administração Municipal, durante toda a vigência contratual, observadas as especificações, prazos e responsabilidades estabelecidas neste Termo de Referência, no edital e no contrato.

O imóvel deverá ser entregue à Administração em até 30 dias contados da assinatura do contrato, integralmente pronto para ocupação, sem necessidade de obras, reformas, adaptações, adequações, reparos ou regularizações posteriores pelo Município.

A entrega do imóvel deverá observar, no mínimo, as seguintes condições:

- a) área útil mínima de 100 m²;
- b) localização no perímetro urbano do Município de Paraíso/SC, em local de fácil acesso à população;
- c) divisão interna com 5 a 6 ambientes ou salas funcionais, além de banheiro e copa/cozinha;
- d) acessibilidade adequada ao atendimento de servidores, usuários e público em geral;
- e) instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento;
- f) imóvel limpo, pintado, rebocado, com portas, janelas, aberturas, piso, cobertura, forro e demais estruturas em condições adequadas de uso;
- g) documentação regular e aptidão jurídica para locação pela Administração Pública.

Antes da ocupação definitiva, a Administração Municipal realizará vistoria no imóvel, a fim de verificar o atendimento integral às condições exigidas. A vistoria poderá ser realizada por servidor ou comissão designada e deverá resultar em termo de vistoria e aceite, caso o imóvel esteja de acordo com o edital, o Termo de Referência e a proposta apresentada.

Caso a vistoria identifique que o imóvel não atende aos requisitos mínimos ou não está pronto para uso, a Administração poderá recusar o recebimento, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis e da convocação do próximo licitante classificado, se previsto no edital.

Após o aceite do imóvel, a Administração providenciará a instalação de seus móveis, equipamentos, computadores, materiais de expediente, internet, telefonia e demais itens necessários ao funcionamento dos setores no local.

Durante a execução contratual, o imóvel será utilizado para instalação e funcionamento dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como de espaço para atendimento postal à população.

Caberá ao locador manter o imóvel disponível, regular e em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual, respondendo pelos encargos inerentes ao imóvel, tais como IPTU, seguro, taxas próprias do bem, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural, problemas preexistentes e demais despesas não causadas pelo Município.

Caberá ao Município o pagamento do consumo ordinário de água e energia elétrica, bem como a responsabilidade por danos ou manutenções decorrentes de uso inadequado ou de ato diretamente causado pela Administração, seus servidores ou usuários dos serviços.

A execução do contrato será acompanhada por gestor e fiscal designados, competindo-lhes verificar a manutenção das condições contratadas, registrar ocorrências, solicitar providências quando necessário e atestar a regular disponibilização do imóvel para fins de pagamento.

11. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, deve ser avaliada a possibilidade de parcelamento do objeto sempre que a divisão for técnica e economicamente viável, com vistas à ampliação da competitividade e à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

No presente caso, o parcelamento do objeto não se mostra adequado, pois a necessidade da Administração consiste na locação de um único imóvel capaz de centralizar, em espaço físico comum, os setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como o espaço destinado ao atendimento postal à população.

A divisão da contratação em mais de um item, imóvel ou contrato comprometeria a finalidade pretendida, que é justamente concentrar os serviços em local único, funcional, acessível e de fácil atendimento à população.

Além disso, a utilização de imóveis distintos poderia gerar aumento de despesas com aluguéis, água, energia elétrica, internet, telefonia, mobiliário, deslocamentos internos, fiscalização contratual e demais custos operacionais, contrariando a busca por economicidade e racionalização dos recursos públicos.

O parcelamento também prejudicaria a liberação dos espaços atualmente utilizados pelos setores de Vigilância Sanitária e Epidemiologia junto ao Fundo Municipal de Saúde, necessária para ampliação e adequação da estrutura de saúde municipal, bem como reduziria os benefícios administrativos decorrentes da unificação dos setores de Veterinária e Esporte com os demais serviços.

Dessa forma, a contratação em item único apresenta-se como a solução técnica e economicamente mais adequada, eficiente e vantajosa para a Administração Municipal, por atender à finalidade pública pretendida, evitar a dispersão dos serviços, simplificar a gestão contratual e favorecer a continuidade e a qualidade do atendimento à população.

12. POSICIONAMENTO SOBRE A POSSIBILIDADE DE SUBCONTRATAÇÃO

Considerando a natureza do objeto, que consiste na locação de imóvel comercial urbano pronto para uso, não se aplica a subcontratação do objeto principal da contratação.

O locador deverá ser o responsável direto pela disponibilização do imóvel, pela regularidade documental, pela entrega do bem em condições adequadas de uso, pela garantia de uso pacífico pela Administração Municipal e pelo cumprimento das obrigações assumidas no contrato.

Eventuais serviços acessórios necessários à conservação do imóvel, como manutenções periódicas, reparos estruturais, correções de vícios, problemas preexistentes ou desgastes naturais, poderão ser executados por terceiros contratados pelo proprietário/locador, sem que isso caracterize subcontratação do objeto principal e sem afastar a responsabilidade integral do locador perante a Administração.

Da mesma forma, providências de responsabilidade do Município, como instalação de mobiliário, equipamentos, computadores, internet, telefonia, materiais de expediente e organização interna dos setores no imóvel, serão tratadas como medidas administrativas próprias, não relacionadas à subcontratação do objeto.

Dessa forma, conclui-se que não será admitida a subcontratação do objeto principal, permanecendo o locador integralmente responsável pelo imóvel, sua regularidade, conservação e cumprimento das obrigações previstas no edital, neste Termo de Referência e no contrato.

13. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do contrato serão realizadas em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, com o Decreto Municipal nº 2.864/2023 e demais atos normativos municipais aplicáveis à gestão, fiscalização e condução das contratações públicas do Município de Paraíso/SC.

Também deverão ser observados, no que couber, os seguintes atos municipais:

- **Decreto Municipal nº 3.495/2026**, que designa fiscais e gestores de contratos e de atas de registro de preços do Município de Paraíso/SC;
- **Decreto Municipal nº 3.234/2025**, que dispõe sobre a nomeação da equipe de apoio;
- **Decreto Municipal nº 3.236/2025**, que designa agente de contratação e pregoeiro(a) para conduzir os atos das licitações e contratações municipais.

Para fins de acompanhamento da execução contratual, ficam inicialmente designados:

- **Gestora do Contrato:** Aline A. B. Wingerter;
- **Fiscal do Contrato:** Marcelo Bortoli.

A designação poderá ser alterada pela Administração Municipal, mediante ato próprio, caso haja necessidade de substituição do gestor ou fiscal durante a vigência contratual.

Compete ao gestor e ao fiscal do contrato acompanhar, controlar e fiscalizar a execução do objeto, verificando se o imóvel permanece disponível, adequado ao uso e em conformidade com as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no edital, na proposta vencedora e no contrato.

A fiscalização deverá observar, especialmente:

- a) a entrega do imóvel pronto para uso, no prazo estabelecido;
- b) a realização de vistoria e emissão de termo de aceite antes da ocupação definitiva;
- c) a manutenção das condições mínimas exigidas, como área, divisão interna, acessibilidade, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento;
- d) a regular disponibilização do imóvel durante toda a vigência contratual;
- e) a manutenção da regularidade documental do imóvel, quando aplicável;
- f) o cumprimento das responsabilidades do locador quanto a IPTU, seguro, taxas próprias do imóvel, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural e demais despesas não causadas pelo Município;
- g) a observância da responsabilidade do Município apenas quanto ao consumo ordinário de água e energia elétrica, bem como quanto a danos ou manutenções a que der causa;
- h) a comunicação de eventuais falhas, pendências ou ocorrências que possam comprometer o uso regular do imóvel.

O fiscal do contrato deverá registrar as ocorrências identificadas durante a execução contratual e comunicar ao gestor as situações que demandem providências administrativas, especialmente quando envolverem necessidade de reparos, descumprimento contratual, risco à continuidade dos serviços ou eventual aplicação de sanções.

O pagamento mensal da locação somente deverá ser atestado após a verificação da regular disponibilização do imóvel à Administração Municipal, em condições adequadas de uso, ressalvadas eventuais ocorrências devidamente registradas e tratadas conforme o contrato.

A gestão contratual deverá assegurar que o imóvel permaneça apto ao funcionamento dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como do espaço destinado ao atendimento postal à população, garantindo a continuidade dos serviços públicos e o atendimento ao interesse público.

14. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Os pagamentos decorrentes da locação do imóvel observarão os procedimentos, prazos e condições estabelecidos no Decreto Municipal nº 2.864/2023, nas demais normas municipais aplicáveis e no instrumento contratual.

O pagamento será realizado mensalmente, em favor do locador, após a regular disponibilização do imóvel à Administração Municipal e mediante apresentação do documento de cobrança correspondente, devidamente atestado pelo fiscal do contrato.

Para fins de medição e pagamento, será considerada a efetiva disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso, conforme os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência, no edital e no contrato.

A liquidação da despesa somente ocorrerá após a verificação, pelo fiscal do contrato, de que:

- a) o imóvel permanece disponível para uso da Administração Municipal;
- b) o imóvel mantém condições adequadas de funcionamento, segurança, acessibilidade e habitabilidade;
- c) não há impedimento ao uso regular do imóvel pelos setores instalados no local;
- d) o locador está cumprindo as obrigações contratuais de sua responsabilidade;
- e) foi apresentado o documento de cobrança correspondente ao período devido.

O pagamento mensal corresponderá ao valor da locação contratado, não se incluindo nesse valor as despesas de consumo ordinário de **água e energia elétrica**, que serão de responsabilidade do Município, conforme consumo efetivo e condições definidas no contrato.

Permanecerão sob responsabilidade do locador os encargos inerentes ao imóvel, tais como IPTU, seguro, taxas próprias do bem, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural, problemas preexistentes e demais despesas não causadas pelo Município, não podendo tais valores ser cobrados separadamente da Administração.

Os pagamentos serão processados pela Tesouraria Municipal junto à Contadoria Geral, observando-se a ordem cronológica de liquidação, a regularidade da despesa e a disponibilidade financeira das fontes de recursos vinculadas à contratação.

O pagamento somente será efetuado se o imóvel estiver regularmente disponibilizado à Administração e se forem cumpridas as condições estabelecidas no contrato, ressalvadas eventuais ocorrências devidamente registradas pela fiscalização e tratadas na forma contratual.

Caso sejam constatadas irregularidades que comprometam o uso do imóvel ou o cumprimento das obrigações do locador, o pagamento poderá ser suspenso ou glosado, total ou parcialmente, conforme a gravidade da situação, assegurados o contraditório e a ampla defesa quando cabíveis.

15. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

A seleção do fornecedor/locador será realizada por meio de pregão eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço mensal de locação, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no edital e na legislação aplicável.

A opção pelo pregão eletrônico justifica-se porque a Administração não busca a escolha de imóvel específico, mas sim a contratação de imóvel comercial urbano que atenda a requisitos mínimos objetivos, previamente definidos, tais como localização no perímetro urbano do Município, fácil acesso à população, área útil mínima, quantidade de ambientes, acessibilidade, instalações em funcionamento, documentação regular e entrega pronta para uso.

Será considerada mais vantajosa a proposta de menor valor mensal de locação, desde que o imóvel ofertado atenda integralmente aos requisitos mínimos exigidos e seja aprovado em vistoria pela Administração Municipal.

Para fins de aceitação da proposta, o licitante deverá apresentar imóvel que atenda, no mínimo, às seguintes condições:

- a) estar localizado no perímetro urbano do Município de Paraíso/SC, em local de fácil acesso à população;
- b) possuir área útil mínima de 100 m²;
- c) possuir de 5 a 6 ambientes ou salas funcionais, além de banheiro e copa/cozinha;
- d) possuir acessibilidade adequada ao atendimento de servidores, usuários e público em geral;
- e) possuir instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento;
- f) estar em boas condições de conservação, segurança, ventilação, iluminação e uso imediato;
- g) estar pronto para ocupação em até 30 dias contados da assinatura do contrato;
- h) não depender de obras, reformas, adaptações, adequações, reparos ou regularizações posteriores pela

Administração Municipal;

i) possuir documentação regular e aptidão jurídica para locação pela Administração Pública;

j) permitir o uso para a finalidade pública pretendida, sem impedimentos legais, urbanísticos, condominiais ou administrativos.

Após a fase de lances e classificação da proposta de menor preço, a Administração realizará vistoria no imóvel ofertado pelo licitante provisoriamente vencedor, a fim de verificar o atendimento aos requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência e no edital.

A vistoria deverá avaliar, especialmente, a área do imóvel, a quantidade e funcionalidade dos ambientes, as condições de acessibilidade, o funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, o estado de conservação, a possibilidade de ocupação imediata e a compatibilidade do imóvel com a finalidade da contratação.

Caso o imóvel ofertado pelo licitante classificado em primeiro lugar não atenda aos requisitos mínimos exigidos, esteja em condições inadequadas, dependa de adaptações posteriores ou apresente impedimento jurídico para locação, a proposta poderá ser desclassificada, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis previstas no edital.

Nessa hipótese, a Administração poderá convocar o licitante subsequente, observada a ordem de classificação, para apresentação e análise de imóvel, desde que mantidas as condições de atendimento ao objeto e aos requisitos mínimos previstos neste Termo de Referência.

A habilitação do licitante deverá observar as exigências previstas no edital, incluindo, quando cabível, a comprovação de propriedade, posse legítima ou autorização do proprietário para locação do imóvel, além da documentação necessária à formalização contratual.

A contratação somente será formalizada após a confirmação de que o imóvel atende às condições exigidas, possui preço compatível com o mercado, apresenta documentação regular e encontra-se apto ao uso pela Administração Municipal.

Dessa forma, a seleção será realizada de maneira objetiva, transparente e competitiva, assegurando a contratação da proposta mais vantajosa para a Administração, sem direcionamento a imóvel específico e com preservação do interesse público.

16. DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA DO IMÓVEL E DO LOCADOR

Para fins de aceitação da proposta e formalização da contratação, o licitante provisoriamente vencedor deverá apresentar documentação suficiente para comprovar a regularidade do imóvel e sua aptidão para locação pela Administração Pública, incluindo, conforme o caso:

- a) documento de identificação e CPF, se pessoa física, ou atos constitutivos e CNPJ, se pessoa jurídica;
- b) comprovação de propriedade, posse legítima ou autorização expressa do proprietário para locação do imóvel;
- c) **matrícula atualizada do imóvel, acompanhada de certidão de ônus reais, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ou documento equivalente que permita verificar a titularidade, a disponibilidade do bem e a inexistência de impedimento à locação pela Administração Pública;**
- d) comprovante de regularidade do IPTU ou declaração de responsabilidade do locador pelo respectivo pagamento;
- e) declaração de que o imóvel está livre e disponível para locação, sem impedimento legal, judicial, administrativo, urbanístico ou condominial que comprometa o uso pela Administração;
- f) declaração de que o imóvel será entregue pronto para uso, no prazo de até 30 dias contados da assinatura do contrato, atendendo integralmente aos requisitos do edital e do Termo de Referência;
- g) declaração de responsabilidade do locador por IPTU, seguro, taxas próprias do imóvel, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural, problemas preexistentes e demais despesas não causadas pelo Município;
- h) documentos municipais ou técnicos exigíveis para uso regular do imóvel, quando aplicável, tais como cadastro imobiliário, habite-se, alvará, autorização de uso, documento de segurança contra incêndio ou equivalentes;
- i) dados bancários e documentos necessários à formalização contratual e ao pagamento.

A Administração poderá solicitar documentos complementares, caso necessário, para confirmar a regularidade do imóvel, a aptidão jurídica para locação, a segurança do uso e o atendimento à finalidade pública pretendida.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente Termo de Referência foi elaborado com base na necessidade administrativa identificada no Estudo Técnico Preliminar, tendo por finalidade definir as condições necessárias à locação de imóvel comercial urbano destinado à instalação e funcionamento dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como de espaço para atendimento postal à população.

A contratação deverá observar as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no edital, na proposta vencedora, no contrato e na legislação aplicável, especialmente a Lei Federal nº 14.133/2021 e as normas municipais pertinentes.

O imóvel deverá ser entregue pronto para uso, no prazo estabelecido, observando integralmente os requisitos mínimos de localização, área útil, divisão interna, acessibilidade, funcionamento das instalações, regularidade documental e condições adequadas de conservação, segurança e habitabilidade.

Não caberá à Administração Municipal realizar obras, reformas, adaptações, adequações ou regularizações necessárias ao atendimento dos requisitos mínimos exigidos para ocupação do imóvel, devendo tais providências, quando necessárias, ser adotadas previamente pelo locador, às suas expensas.

A Administração Municipal será responsável apenas pelo pagamento do consumo ordinário de água e energia elétrica, bem como por danos ou manutenções decorrentes de uso inadequado ou de ato diretamente causado por seus servidores, agentes ou usuários dos serviços.

Permanecerão sob responsabilidade do locador os encargos inerentes ao imóvel, incluindo IPTU, seguro, taxas próprias do bem, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural, problemas preexistentes e demais despesas não causadas pelo Município, conforme estabelecido no contrato.

A aceitação do imóvel ficará condicionada à verificação do atendimento integral aos requisitos mínimos previstos neste Termo de Referência. Para tanto, a Administração realizará vistoria antes da assinatura contratual, podendo realizar nova vistoria antes da ocupação definitiva, caso necessário.

Os casos omissos, dúvidas ou situações supervenientes relacionadas à execução contratual serão resolvidos pela Administração Municipal, observada a legislação vigente, o edital, o contrato, os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade, planejamento, continuidade dos serviços públicos e interesse público.

Este Termo de Referência integra o processo administrativo e servirá de base para a elaboração do edital, da minuta contratual e dos demais documentos necessários à regular instrução da contratação.



ANEXO III
PROPOSTA FINAL ATUALIZADA

PROCESSO ADMINISTRATIVO XX/2026
PREGÃO ELETRÔNICO XX/2026

Dados da empresa:

Razão Social:
CNPJ:
Endereço:
Telefones:
E-mail institucional:
Dados bancários:

Responsável pela assinatura do Contrato:

Nome:
CPF:
Cargo:
Endereço:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QTD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO, NO PERÍMETRO URBANO DE PARAÍSO/SC, COM ÁREA ÚTIL MÍNIMA DE 100 M ² , DE 5 A 6 AMBIENTES FUNCIONAIS, BANHEIRO, COPA/COZINHA, ACESSIBILIDADE E INSTALAÇÕES EM FUNCIONAMENTO, DESTINADO AOS SETORES DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA, EPIDEMIOLOGIA, VETERINÁRIA, ESPORTE E ATENDIMENTO POSTAL À POPULAÇÃO.	MÊS	12		

Validade da proposta:
Prazo de entrega: 10 dias.
Demais informações, caso o edital requeira.

Declaro que o preço e demais informações desta proposta compreendem todas as despesas referentes ao objeto do presente certame.

_____, dia ____ de _____ de 2026.

09 - 01

PARAÍSO - SC

1992

Nome do responsável e assinatura
da empresa
CNPJ nº

ANEXO IV – DECLARAÇÃO UNIFICADA

DECLARAÇÃO UNIFICADA

PROCESSO ADMINISTRATIVO --/2026
PARAISO – SC

(NOME), (CNPJ/CPF), declaro para os devidos fins, sob as penas da lei:

- I - Que inexistente fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração Pública;
- II - Que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, nos termos do art. 93 da Lei nº 8.213/91, conforme previsto no art. 63, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021;
- III - Que tem pleno conhecimento e aceita integralmente as regras e condições constantes no edital da presente licitação, comprometendo-se a manter, durante toda a execução contratual até seu pagamento final, as condições de habilitação e qualificação exigidas;
- IV - Que cumpre o disposto no inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133/2021, que veda o trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de dezoito anos e qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz a partir de quatorze anos, conforme disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;
- V - Que não possui conflito de interesses ou vínculo direto ou indireto com agentes públicos que atuem no processo licitatório ou na execução do futuro contrato, em conformidade com os princípios da moralidade, impessoalidade e da isonomia previstos na legislação vigente.
- VI - Que não possui sanções impeditivas de licitar ou contratar com a Administração Pública, em quaisquer das esferas federativas (federal, estadual, distrital ou municipal), incluindo suspensões, impedimentos e declarações de inidoneidade;
- VII - Que cumpre todas as normas ambientais e de segurança do trabalho aplicáveis à atividade a ser contratada, conforme legislação vigente, comprometendo-se a adotá-las integralmente na execução do objeto.

Declaro, ainda, que as informações ora prestadas são verdadeiras, ciente das penalidades legais aplicáveis à falsidade, nos termos do art. 299 do Código Penal Brasileiro.

(LOCAL), (DATA)

(NOME DO INTERESSADO – CNPJ/CPF)

09 - 01

PARAÍSO - SC

1992

ANEXO V – MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº XXX/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº XX/2026
PREGÃO ELETRÔNICO Nº XX/2026

O **MUNICÍPIO DE PARAÍSO/SC**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº **80.912.009/0001-08**, com sede na **Rua Alcides Zanin, nº 593, Centro, Paraíso/SC**, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. _____, e, de outro lado, _____, inscrito(a) no CPF/CNPJ nº _____, proprietário(a), possuidor(a) legítimo(a) ou representante autorizado(a) do imóvel situado na _____, no Município de Paraíso/SC, doravante denominado(a) **LOCADOR(A)**, resolvem celebrar o presente **Contrato Administrativo de Locação de Imóvel**, decorrente do **Processo Administrativo nº ___/2026, Pregão Eletrônico nº ___/2026**, homologado em **xxxxx/2026**, mediante as cláusulas e condições a seguir estabelecidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO, LOCALIZADO NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE PARAÍSO/SC, EM LOCAL DE FÁCIL ACESSO À POPULAÇÃO E ADEQUADO À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESSENCIAIS, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS SETORES DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA, EPIDEMIOLOGIA, VETERINÁRIA E ESPORTE, BEM COMO DE ESPAÇO PARA ATENDIMENTO POSTAL À POPULAÇÃO.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

- 2.1.** O presente Contrato decorre do Processo Licitatório nº ___/2026, Pregão Eletrônico nº ___/2026, realizado pelo Município de Paraíso/SC, com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021, no Decreto Municipal nº 2.864/2023, no edital, no Termo de Referência, na proposta vencedora e demais documentos que instruem o processo administrativo.
- 2.2.** A contratação foi realizada na modalidade pregão eletrônico, com critério de julgamento pelo menor preço mensal de locação, tendo em vista que o objeto possui requisitos mínimos objetivos e previamente definidos pela Administração, permitindo a comparação entre imóveis aptos ao atendimento da necessidade pública.
- 2.3.** O imóvel objeto deste contrato foi selecionado por atender integralmente às condições estabelecidas no edital e no Termo de Referência, especialmente quanto à localização no perímetro urbano do Município de Paraíso/SC, facilidade de acesso à população, área útil mínima, divisão interna, acessibilidade, instalações em funcionamento, documentação regular e entrega em condições plenas de uso.
- 2.4.** Integram este Contrato, independentemente de transcrição, o edital do Pregão Eletrônico nº ___/2026, o Termo de Referência, o Estudo Técnico Preliminar, a proposta apresentada pelo Locador e demais documentos constantes do processo administrativo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 3.1.1.** Entregar o imóvel ao LOCATÁRIO em perfeitas condições de uso, conservação, segurança, acessibilidade e funcionamento, observadas as especificações do edital, do Termo de Referência, da proposta apresentada e deste Contrato.
- 3.1.2.** Entregar o imóvel integralmente pronto para ocupação no prazo máximo de 30 dias corridos, contados da assinatura do contrato, sem necessidade de obras, reformas, adaptações, adequações, reparos ou regularizações posteriores pelo LOCATÁRIO.
- 3.1.3.** Disponibilizar o imóvel limpo, pintado, rebocado, com portas, janelas, aberturas, pisos, cobertura, forro, banheiro, copa/cozinha, acessibilidade e instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento, em condições compatíveis com a finalidade pública da contratação.
- 3.1.4.** Garantir que o imóvel possua, no mínimo, área útil de 100 m², de 5 a 6 ambientes ou salas funcionais, banheiro, copa/cozinha, acessibilidade e instalações em funcionamento, conforme exigido no Termo de Referência.
- 3.1.5.** Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem legal, judicial, administrativo, urbanístico, condominial ou contratual capaz de comprometer a locação, a disponibilidade ou o uso pacífico do imóvel pelo LOCATÁRIO.

- 3.1.6.** Apresentar a documentação necessária à formalização da locação, incluindo, quando exigível, comprovação de propriedade, posse legítima ou autorização do proprietário, matrícula atualizada do imóvel acompanhada de certidão de ônus reais, comprovante ou declaração de regularidade do IPTU e demais documentos previstos no edital e no Termo de Referência.
- 3.1.7.** Manter, durante toda a vigência contratual, a regularidade documental do imóvel e sua aptidão para uso pelo LOCATÁRIO, comunicando imediatamente qualquer fato que possa comprometer a locação, a segurança, a documentação ou a utilização regular do bem.
- 3.1.8.** Garantir, durante todo o período da locação, o uso pacífico do imóvel pelo LOCATÁRIO, respondendo por eventuais atos, fatos ou impedimentos de sua responsabilidade que comprometam a posse, a utilização ou a finalidade pública da contratação.
- 3.1.9.** Manter, durante a locação, a forma, a estrutura e as condições essenciais do imóvel, de modo a preservar sua adequação ao funcionamento dos setores instalados e do atendimento postal à população.
- 3.1.10.** Responder pelos vícios, defeitos, problemas estruturais, problemas preexistentes, desgastes naturais, reparos estruturais e manutenções periódicas do imóvel, desde que não decorrentes de uso inadequado ou de ato diretamente causado pelo LOCATÁRIO, seus servidores, agentes ou usuários dos serviços.
- 3.1.11.** Realizar, às suas expensas, os reparos e manutenções de sua responsabilidade necessários à conservação, segurança, acessibilidade, habitabilidade e funcionamento regular do imóvel.
- 3.1.12.** Auxiliar o LOCATÁRIO na realização da vistoria e na descrição do estado do imóvel, inclusive permitindo o acesso de servidor ou comissão designada para verificação das condições do bem antes da assinatura do contrato, da ocupação definitiva ou sempre que necessário durante a vigência contratual.
- 3.1.13.** Corrigir, em prazo razoável definido pelo LOCATÁRIO, falhas, defeitos ou irregularidades de sua responsabilidade que comprometam o uso regular do imóvel, sem prejuízo da aplicação das medidas contratuais cabíveis.
- 3.1.14.** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo, documento de cobrança ou documento equivalente, discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.
- 3.1.15.** Pagar os impostos, especialmente o Imposto Predial e Territorial Urbano — IPTU, seguro do imóvel, taxas próprias do bem, contribuição para custeio de serviços de iluminação pública, quando vinculada ao imóvel, e demais encargos incidentes sobre a propriedade ou posse do imóvel, salvo aqueles expressamente atribuídos ao LOCATÁRIO neste Contrato.
- 3.1.16.** Responsabilizar-se por taxas, encargos, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgastes naturais, problemas preexistentes e demais despesas relativas ao imóvel que não tenham sido causadas pelo LOCATÁRIO.
- 3.1.17.** Não transferir ao LOCATÁRIO despesas de responsabilidade do LOCADOR, especialmente IPTU, seguro, taxas próprias do imóvel, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural, problemas preexistentes ou quaisquer despesas não causadas pelo Município.
- 3.1.18.** Manter, durante toda a vigência do contrato, as condições de habilitação, qualificação e regularidade exigidas no processo licitatório, no edital e no Termo de Referência.
- 3.1.19.** Comunicar previamente ao LOCATÁRIO qualquer situação que possa interferir na utilização do imóvel, em sua disponibilidade, regularidade, segurança ou conservação.
- 3.1.20.** Cumprir integralmente as obrigações previstas neste Contrato, no edital, no Termo de Referência, na proposta apresentada e na legislação aplicável.
- 3.2.** Não serão de responsabilidade do LOCADOR as despesas decorrentes do consumo ordinário de água e energia elétrica durante a utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO, nem os danos ou manutenções decorrentes de uso inadequado ou de ato diretamente causado pelo LOCATÁRIO, seus servidores, agentes ou usuários dos serviços, desde que devidamente comprovados.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 4.1.1.** Pagar o valor mensal da locação no prazo e nas condições estabelecidas neste Contrato, desde que o imóvel esteja regularmente disponibilizado e em condições adequadas de uso.
- 4.1.2.** Utilizar o imóvel exclusivamente para instalação e funcionamento dos setores de Vigilância Sanitária, Epidemiologia, Veterinária e Esporte, bem como de espaço para atendimento postal à população, observada a finalidade pública da contratação.
- 4.1.3.** Conservar o imóvel durante o período de utilização, zelando por seu uso adequado e comunicando ao LOCADOR qualquer ocorrência que possa comprometer sua conservação, segurança ou funcionamento.

- 4.1.4.** Não sublocar, emprestar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, a terceiros, sem prévia autorização formal do LOCADOR e sem observância do interesse público e da finalidade da contratação.
- 4.1.5.** Realizar vistoria no imóvel antes da ocupação definitiva, por servidor ou comissão designada, a fim de verificar o atendimento aos requisitos mínimos previstos no edital, no Termo de Referência, na proposta e neste Contrato.
- 4.1.6.** Fazer constar em termo de vistoria e aceite as condições do imóvel no momento do recebimento, registrando, quando houver, observações relevantes sobre o estado de conservação, funcionamento das instalações, acessibilidade, estrutura, ambientes e demais elementos do bem.
- 4.1.7.** Restituir o imóvel ao término da locação nas condições em que o recebeu, conforme termo de vistoria inicial, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
- 4.1.8.** Reparar os danos causados ao imóvel, ou às suas instalações, quando decorrentes de uso inadequado ou de ato diretamente causado pelo LOCATÁRIO, seus servidores, agentes ou usuários dos serviços.
- 4.1.9.** Comunicar ao LOCADOR, com a maior brevidade possível, a ocorrência de dano, defeito, vício, problema estrutural, necessidade de manutenção ou qualquer situação cuja reparação seja de responsabilidade do LOCADOR.
- 4.1.10.** Comunicar ao LOCADOR eventuais turbações de terceiros ou fatos que possam comprometer o uso pacífico do imóvel.
- 4.1.11.** Consentir com a realização de reparos urgentes de responsabilidade do LOCADOR, desde que previamente comunicados, ressalvadas situações emergenciais.
- 4.1.12.** Solicitar, quando cabível, abatimento proporcional do aluguel na hipótese de reparos urgentes que comprometam o uso regular do imóvel por período superior a 10 dias, nos termos da legislação aplicável, especialmente a Lei Federal nº 8.245/1991.
- 4.1.13.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem prévia autorização do LOCADOR, salvo instalações internas removíveis, organização de mobiliário, equipamentos, computadores, internet, telefonia, identificação visual e demais providências necessárias ao funcionamento dos serviços públicos, desde que não alterem a estrutura do imóvel.
- 4.1.14.** Pagar as despesas decorrentes do consumo ordinário de água e energia elétrica durante o período de utilização do imóvel.
- 4.1.15.** Providenciar, quando necessário, a instalação de mobiliário, computadores, equipamentos, materiais de expediente, internet, telefonia, identificação visual e demais bens ou serviços necessários ao funcionamento dos setores no imóvel.
- 4.1.16.** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus representantes, mediante prévia combinação de dia e horário, desde que não haja prejuízo ao funcionamento dos serviços públicos e à segurança das atividades desenvolvidas no local.
- 4.1.17.** Permitir que o imóvel seja visitado e examinado por terceiros nas hipóteses previstas na legislação locatícia, especialmente no caso de alienação do bem, desde que mediante prévio agendamento e sem prejuízo da continuidade dos serviços públicos.
- 4.1.18.** Informar ao LOCADOR qualquer necessidade de providência relacionada à conservação do imóvel que seja de responsabilidade deste, solicitando a adoção das medidas cabíveis.
- 4.2.** O LOCATÁRIO não se responsabilizará por IPTU, seguro do imóvel, taxas próprias do bem, contribuição de iluminação pública vinculada ao imóvel, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural, problemas preexistentes ou quaisquer despesas não causadas diretamente pelo LOCATÁRIO.
- 4.3.** O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa realizada pelo LOCADOR sem prévia autorização formal da Administração Municipal ou que não esteja expressamente prevista neste Contrato.
- 4.4.** Eventual indenização ao LOCADOR por danos causados pelo LOCATÁRIO dependerá de comprovação, contraditório quando cabível, avaliação pela fiscalização contratual, disponibilidade orçamentária e autorização da autoridade competente.

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 5.1.** O imóvel deverá ser entregue pelo LOCADOR integralmente pronto para uso, nas condições previstas no edital, no Termo de Referência, na proposta apresentada e neste Contrato, não cabendo ao LOCATÁRIO realizar obras, reformas, adaptações, adequações ou regularizações necessárias ao atendimento dos requisitos mínimos da contratação.
- 5.2.** As manutenções periódicas, reparos estruturais, correções de vícios, problemas preexistentes, desgastes naturais e demais providências necessárias à conservação, segurança, acessibilidade, habitabilidade e uso regular do imóvel, desde que não causadas pelo LOCATÁRIO, serão de responsabilidade do LOCADOR.

- 5.3.** O LOCATÁRIO poderá instalar no imóvel, às suas expensas, mobiliário, equipamentos, computadores, aparelhos, materiais de expediente, sistemas de internet, telefonia, identificação visual e outros bens necessários ao funcionamento dos serviços públicos, desde que tais instalações não alterem a estrutura do imóvel nem comprometam sua segurança ou conservação.
- 5.4.** As instalações removíveis realizadas pelo LOCATÁRIO poderão ser retiradas ao final da locação, desde que a retirada não cause dano ao imóvel. Caso a remoção cause dano, caberá ao LOCATÁRIO promover o reparo correspondente, quando comprovadamente decorrente de sua ação.
- 5.5.** Qualquer obra, reforma, adaptação, adequação ou benfeitoria que altere a estrutura interna ou externa do imóvel dependerá de prévia autorização formal do LOCADOR e da Administração Municipal, bem como de justificativa de interesse público, disponibilidade orçamentária e formalização do instrumento competente, quando cabível.
- 5.6.** As benfeitorias úteis ou voluptuárias eventualmente realizadas pelo LOCATÁRIO sem autorização formal não serão indenizáveis e não autorizam direito de retenção.
- 5.7.** As benfeitorias necessárias somente serão indenizáveis quando previamente autorizadas pela Administração Municipal e pelo LOCADOR, ou quando realizadas em situação urgente e indispensável à preservação do imóvel, à segurança dos usuários ou à continuidade dos serviços públicos, desde que devidamente justificadas, comprovadas e reconhecidas em processo administrativo próprio.
- 5.8.** Sempre que houver necessidade de reparo, manutenção ou correção de responsabilidade do LOCADOR, o LOCATÁRIO deverá comunicá-lo para que adote as providências cabíveis em prazo compatível com a urgência e a natureza do problema.
- 5.9.** Caso o LOCADOR deixe de realizar, injustificadamente, reparo de sua responsabilidade que comprometa o uso regular do imóvel, a segurança dos usuários ou a continuidade dos serviços públicos, a Administração poderá adotar as medidas previstas neste Contrato e na legislação aplicável, sem prejuízo de eventual apuração de responsabilidade.
- 5.10.** Ao final da locação, o imóvel deverá ser restituído nas condições em que foi recebido, conforme termo de vistoria inicial, ressalvados os desgastes decorrentes do uso normal e as deteriorações não causadas pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

- 6.1.** O valor mensal da locação será de R\$ _____ (_____), conforme proposta vencedora apresentada no Pregão Eletrônico nº /2026.
- 6.2.** O valor global do contrato, para o período inicial de 12 meses, será de R\$ _____ (_____).
- 6.3.** O valor mensal da locação compreende a disponibilização do imóvel em condições plenas de uso, observadas as especificações previstas no edital, no Termo de Referência, na proposta vencedora e neste Contrato.
- 6.4.** Não estão incluídas no valor da locação as despesas decorrentes do consumo ordinário de água e energia elétrica, que serão de responsabilidade do LOCATÁRIO durante o período de utilização do imóvel.
- 6.5.** Permanecem sob responsabilidade do LOCADOR, sem cobrança adicional ao LOCATÁRIO, os encargos inerentes ao imóvel, incluindo IPTU, seguro, taxas próprias do bem, contribuição de iluminação pública vinculada ao imóvel, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural, problemas preexistentes e demais despesas não causadas pelo LOCATÁRIO.
- 6.6.** O pagamento do aluguel somente será devido após a regular disponibilização do imóvel ao LOCATÁRIO, em condições adequadas de uso, e após o respectivo atesto pelo fiscal do contrato, observadas as condições de pagamento previstas neste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

- 7.1.** O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, em favor do LOCADOR, após a regular disponibilização do imóvel ao LOCATÁRIO e mediante apresentação do documento de cobrança correspondente.
- 7.2.** A liquidação da despesa ficará condicionada ao atesto do fiscal do contrato, que deverá verificar se o imóvel permanece disponível, em condições adequadas de uso e em conformidade com este Contrato, com o edital, com o Termo de Referência e com a proposta vencedora.
- 7.3.** A liquidação e o pagamento observarão os prazos, procedimentos e condições estabelecidos no Decreto Municipal nº 2.864/2023, especialmente quanto ao prazo de liquidação da despesa e à ordem cronológica de pagamento.
- 7.4.** Os pagamentos serão processados pela Tesouraria Municipal junto à Contadoria Geral do Município, observada a regular liquidação da despesa, a ordem cronológica de exigibilidade e a disponibilidade financeira da fonte de recursos vinculada à contratação.

7.5. O pagamento somente será efetuado se o imóvel estiver regularmente disponibilizado ao LOCATÁRIO e se o LOCADOR estiver cumprindo as obrigações previstas neste Contrato.

7.6. As despesas de consumo ordinário de água e energia elétrica serão de responsabilidade do LOCATÁRIO e não integram o valor mensal da locação.

7.7. Os encargos inerentes ao imóvel, incluindo IPTU, seguro, taxas próprias do bem, contribuição de iluminação pública vinculada ao imóvel, manutenções periódicas, reparos estruturais, vícios, desgaste natural, problemas preexistentes e demais despesas não causadas pelo LOCATÁRIO, permanecerão sob responsabilidade do LOCADOR e não poderão ser cobrados separadamente do LOCATÁRIO.

7.8. Havendo irregularidade que comprometa o uso do imóvel ou descumprimento de obrigação contratual pelo LOCADOR, o pagamento poderá ser suspenso ou glosado, total ou parcialmente, conforme a gravidade da ocorrência, sem prejuízo da adoção das demais medidas previstas neste Contrato e na legislação aplicável.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do presente contrato será de 12 (doze) meses, com início em //___ e término em //___, podendo ser prorrogado na forma da legislação aplicável, desde que demonstrados o interesse público, a permanência da necessidade administrativa, a vantajosidade da prorrogação e a regular execução contratual.

8.2. A prorrogação dependerá de manifestação prévia da Administração Municipal e deverá ser formalizada por meio de termo aditivo, antes do término da vigência contratual.

8.3. Os efeitos financeiros da contratação somente terão início a partir da efetiva entrega do imóvel ao LOCATÁRIO, mediante termo de vistoria e aceite, desde que o imóvel esteja em condições adequadas de uso e em conformidade com o edital, o Termo de Referência, a proposta vencedora e este Contrato.

8.4. O LOCADOR deverá entregar o imóvel em condições plenas de uso no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da assinatura do contrato, salvo disposição diversa prevista no edital ou autorização expressa da Administração.

8.5. A prorrogação contratual ficará condicionada, no mínimo, à verificação dos seguintes requisitos:

- a. demonstração de que permanece a necessidade administrativa da locação;
- b. justificativa formal da Administração quanto ao interesse na continuidade da contratação;
- c. comprovação da vantajosidade da prorrogação, inclusive quanto à compatibilidade do valor com o mercado;
- d. relatório ou manifestação do fiscal/gestor do contrato informando que a execução contratual transcorreu de forma regular;
- e. manifestação do LOCADOR quanto ao interesse na prorrogação;
- f. comprovação de que o LOCADOR mantém as condições exigidas para a contratação, quando aplicável;
- g. inexistência de penalidade que impeça o LOCADOR de contratar com a Administração Pública.

8.6. O LOCADOR não possui direito subjetivo à prorrogação contratual, cabendo à Administração avaliar, em cada caso, a conveniência, a oportunidade, a vantajosidade e o interesse público na continuidade da locação.

8.7. Durante o prazo de vigência contratual, o LOCADOR deverá garantir o uso pacífico do imóvel pelo LOCATÁRIO, observadas as condições estabelecidas neste Contrato e na legislação aplicável.

8.8. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá comunicar formalmente o LOCATÁRIO com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência contratual, sem prejuízo da observância das demais obrigações contratuais.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Em caso de alienação, transferência ou qualquer forma de transmissão da propriedade ou posse do imóvel locado durante a vigência deste Contrato, o LOCADOR deverá comunicar formalmente o LOCATÁRIO com antecedência razoável, informando os dados do adquirente ou novo responsável pelo imóvel.

9.2. O LOCADOR deverá dar ciência expressa ao eventual adquirente sobre a existência deste Contrato, suas condições, prazo de vigência e finalidade pública da locação, especialmente quanto ao funcionamento de serviços públicos municipais no imóvel.

9.3. Este Contrato deverá continuar vigente em caso de alienação do imóvel, observadas as disposições da Lei Federal nº 8.245/1991, especialmente seu art. 8º, e demais normas aplicáveis.

9.4. O LOCADOR deverá adotar, quando solicitado pelo LOCATÁRIO, as providências necessárias para viabilizar a averbação deste Contrato junto à matrícula do imóvel, quando cabível, a fim de resguardar a continuidade da locação perante terceiros.

9.5. A eventual alienação do imóvel não afastará a responsabilidade do LOCADOR pelo cumprimento das obrigações assumidas até a efetiva transferência formal da posição contratual, quando admitida pela Administração Municipal e observada a legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. O valor mensal da locação será fixo e irrevogável pelo período de 12 (doze) meses, contado da data de início da vigência contratual ou da data-base definida no edital, conforme o caso.

10.2. Após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, o valor da locação poderá ser reajustado, mediante aplicação do índice **IPCA**, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, observada a legislação aplicável.

10.3. O reajuste deverá observar a periodicidade anual e incidir apenas sobre as parcelas vincendas, não gerando efeitos financeiros retroativos anteriores à data em que preenchidos os requisitos para sua aplicação, salvo disposição legal ou contratual em sentido diverso.

10.4. A aplicação do reajuste dependerá de solicitação do LOCADOR ou de análise da Administração, instruída com memória de cálculo e verificação da regularidade contratual.

10.5. Caso a aplicação do índice de reajuste resulte em valor incompatível com os preços praticados no mercado local para imóveis de características semelhantes, a Administração poderá promover negociação com o LOCADOR, visando à manutenção da vantajosidade da contratação.

10.6. A prorrogação contratual ficará condicionada à demonstração de que o valor da locação permanece compatível com o mercado e vantajoso para a Administração Municipal.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do Município de Paraíso/SC, nas dotações orçamentárias indicadas pelo setor contábil competente:

Ano	Elemento - Código	Entidade	Dotação	Valor
2026		MUNICÍPIO DE PARAÍSO		
2027		MUNICÍPIO DE PARAÍSO		

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização da execução do presente Contrato será exercida por servidor designado pelo LOCATÁRIO, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 2.864/2023, do Decreto Municipal nº 3.495/2026, que designa fiscais e gestores de contratos e de atas de registro de preços do Município de Paraíso/SC, e demais normas municipais aplicáveis.

12.2. O fiscal do contrato será responsável por acompanhar a regular disponibilização do imóvel, verificando se o bem permanece em condições adequadas de uso, segurança, acessibilidade, conservação, habitabilidade e funcionamento, conforme previsto neste Contrato, no edital, no Termo de Referência e na proposta vencedora.

12.3. Compete ao fiscal registrar, em meio próprio, as ocorrências relacionadas à execução contratual, indicando, quando cabível, data, descrição da ocorrência, providências adotadas e pessoas envolvidas.

12.4. O fiscal deverá comunicar ao gestor do contrato as situações que demandem providências administrativas, especialmente quando envolverem descumprimento contratual, necessidade de reparos, risco à continuidade dos serviços, irregularidade documental, impedimento ao uso do imóvel ou eventual aplicação de sanções.

12.5. As decisões e providências que ultrapassem a competência do fiscal deverão ser encaminhadas ao gestor do contrato ou à autoridade competente, em tempo hábil, para adoção das medidas cabíveis.

12.6. O pagamento mensal da locação dependerá do atesto do fiscal do contrato, após verificação da regular disponibilização do imóvel ao LOCATÁRIO, ressalvadas eventuais ocorrências devidamente registradas e tratadas conforme este Contrato.

12.7. A designação do gestor e do fiscal do contrato observará o Decreto Municipal nº 3.495/2026 ou outro ato que venha a substituí-lo, podendo ser alterada a qualquer tempo, conforme necessidade administrativa.

12.8. Para fins de acompanhamento da execução contratual, ficam designados:

- **Gestor(a) do Contrato:** _____;
- **Fiscal do Contrato:** _____;

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1. O presente Contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Federal nº 8.245/1991, no edital, no Termo de Referência e neste Contrato.

13.2. Constituem motivos para extinção contratual, sem prejuízo de outros previstos em lei:

- a) não entrega do imóvel no prazo de 30 dias corridos, contado da assinatura do contrato;

- b) entrega do imóvel em desacordo com as condições previstas no edital, no Termo de Referência, na proposta vencedora e neste Contrato;
- c) perda, suspensão ou comprometimento das condições de uso, segurança, acessibilidade, habitabilidade ou funcionamento do imóvel;
- d) existência de impedimento legal, judicial, administrativo, urbanístico, condominial ou documental que comprometa a locação ou o uso pacífico do imóvel;
- e) descumprimento das obrigações contratuais pelo LOCADOR;
- f) razões de interesse público, devidamente justificadas pela Administração Municipal;
- g) superveniência de imóvel público próprio apto a atender à necessidade administrativa;
- h) alteração, extinção, transferência ou reorganização dos serviços que motivaram a locação;
- i) acordo entre as partes, desde que não haja prejuízo ao interesse público.

13.3. A extinção contratual por interesse público deverá ser formalmente motivada em processo administrativo próprio, com indicação das razões que demonstram a conveniência e a oportunidade da medida para a Administração Municipal.

13.4. No caso de extinção por interesse público, o LOCADOR deverá ser comunicado com antecedência mínima de 60 dias, salvo situação excepcional devidamente justificada.

13.5. A extinção contratual deverá observar o contraditório e a ampla defesa quando decorrer de descumprimento contratual ou puder resultar em aplicação de sanção ao LOCADOR.

13.6. A extinção do contrato não afasta a responsabilidade das partes por obrigações vencidas, danos comprovados ou demais consequências previstas neste Contrato e na legislação aplicável.

13.7. A devolução antecipada do imóvel pelo LOCATÁRIO, quando decorrente de interesse público devidamente justificado, observará o disposto neste Contrato, na Lei Federal nº 14.133/2021 e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 8.245/1991, no que for compatível com o regime jurídico-administrativo da contratação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. O descumprimento das obrigações previstas neste Contrato, no edital, no Termo de Referência ou na proposta sujeitará o LOCADOR às sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo da responsabilidade civil por eventuais danos causados ao LOCATÁRIO.

14.2. Constituem infrações contratuais, entre outras:

- a) não entregar o imóvel no prazo estabelecido;
- b) entregar imóvel em desacordo com os requisitos mínimos exigidos;
- c) não manter o imóvel em condições adequadas de uso durante a vigência contratual;
- d) deixar de realizar reparos ou manutenções de sua responsabilidade;
- e) transferir ao LOCATÁRIO encargos ou despesas de responsabilidade do LOCADOR;
- f) deixar de manter a regularidade documental do imóvel;
- g) praticar ato que comprometa o uso pacífico do imóvel pelo LOCATÁRIO;
- h) descumprir qualquer obrigação prevista neste Contrato.

14.3. As sanções poderão consistir em advertência, multa, impedimento de licitar e contratar ou declaração de inidoneidade, conforme a gravidade da infração, observada a legislação aplicável.

14.4. A aplicação de sanções será precedida de processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

14.5. A aplicação de sanção não afasta a possibilidade de extinção contratual, cobrança de perdas e danos ou adoção de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DOS CASOS OMISSOS

15.1. O presente Contrato será regido pela Lei Federal nº 14.133/2021, pela Lei Federal nº 8.245/1991, no que for compatível com o regime jurídico-administrativo da contratação, pelo edital, pelo Termo de Referência, pela proposta vencedora e pelas demais normas aplicáveis.

15.2. Os casos omissos, dúvidas ou situações supervenientes serão resolvidos pela Administração Municipal, observada a legislação vigente, o edital, o Termo de Referência, o presente Contrato e os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade, planejamento, continuidade dos serviços públicos e interesse público.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: FORO (art. 92, § 1º)

16.1. As controvérsias decorrentes da execução deste Contrato deverão ser tratadas, inicialmente, no âmbito administrativo do Município de Paraíso/SC, mediante provocação formal da parte interessada e análise pela Administração Municipal, quando cabível.

16.2. Não sendo possível a solução administrativa da controvérsia, fica eleito o foro da Comarca de São Miguel do Oeste/SC, competente para o Município de Paraíso/SC, para dirimir eventuais questões decorrentes deste Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD)

17.1. As partes comprometem-se a observar integralmente as disposições da Lei Federal nº 13.709/2018 — Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais — LGPD, do Decreto Municipal nº 3.318/2025 e demais normas regulamentares aplicáveis.

17.2. O tratamento de dados pessoais eventualmente necessário à execução deste Contrato deverá ocorrer exclusivamente para finalidades legítimas, específicas e vinculadas à relação contratual, observadas as hipóteses legais previstas na LGPD e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, transparência, segurança e prevenção.

17.3. As partes deverão adotar medidas técnicas e administrativas adequadas para proteger os dados pessoais a que eventualmente tenham acesso em razão deste Contrato, prevenindo acessos não autorizados, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

17.4. Cada parte responderá pelo cumprimento das obrigações legais que lhe couberem em relação aos dados pessoais tratados no âmbito da execução contratual.

17.5. O LOCADOR deverá utilizar eventuais dados pessoais recebidos ou acessados em razão deste Contrato somente para as finalidades necessárias à execução da locação, sendo vedado o uso para finalidade diversa, salvo autorização legal ou determinação da Administração Municipal.

17.6. Encerrada a relação contratual, os dados pessoais eventualmente tratados deverão ser mantidos apenas pelo prazo necessário ao cumprimento de obrigações legais, regulatórias, administrativas ou de controle, observada a legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: PUBLICAÇÃO

18.1. O presente Contrato será divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas — PNCP, no prazo legal de até 20 (vinte) dias úteis, contado da data de sua assinatura, nos termos do art. 94, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

18.2. Para fins de publicidade, transparência e atendimento às normas aplicáveis ao Município de Paraíso/SC, o Contrato ou seu extrato será divulgado nos seguintes meios oficiais:

- I. Portal Nacional de Contratações Públicas — PNCP;
- II. Página oficial do Município de Paraíso/SC;
- III. Diário Oficial dos Municípios — DOM.

18.3. A publicação abrangerá o Contrato e, quando houver, os respectivos termos aditivos, apostilamentos, extratos e demais atos cuja divulgação seja exigida pela legislação ou pelas normas municipais aplicáveis.

Paraíso, XX de XXXX de 2026.

<p>XXXXXXXXXXXXX Prefeito Municipal de Paraíso LOCATÁRIO</p>	<p>XXXXXXXXXXXXX LOCADOR</p>
--	----------------------------------

DECLARO que sou Gestor/Fiscal do presente Contrato, recebi uma cópia e estou incumbindo de fiscalizar o cumprimento deste contrato.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Gestor do Contrato

Após análise do conteúdo do contrato acima, verificou-se que este cumpre os requisitos exigidos pela legislação vigente, opinando assim, pela assinatura do presente contrato.

XXXXXXXXXX
Procuradora do Município
OAB SC - XXXXXXXX

