

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A INSTALAÇÃO DO POSTO DE ATENDIMENTO DA EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS NO DISTRITO DE AIURÊ, MUNICÍPIO DE GRÃO-PARÁ.

1.2. DETALHAMENTO DO OBJETO

Locação de imóvel para a instalação e funcionamento do Posto de Atendimento da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos no Distrito de Aiurê, garantindo condições adequadas de segurança, conforto e acessibilidade, de forma a atender às demandas da população local pelos serviços prestados pelos Correios.

Conforme especificações e valores determinados a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A INSTALAÇÃO DO POSTO DE ATENDIMENTO DA EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS NO DISTRITO DE AIURÊ, MUNICÍPIO DE GRÃO-PARÁ.	MESES	12	R\$ 330,00	R\$ 3.960,00

1.3. NATUREZA DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem como objetivo o fornecimento contínuo de bens e serviços comuns, em conformidade com a Lei Federal 14.133/2021. Esses bens são caracterizados por especificações técnicas padronizadas e amplamente disponíveis no mercado, assegurando os padrões de qualidade e desempenho necessários para a adequada prestação do serviço.

Além disso, trata-se de um serviço de natureza continuada, uma vez que a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Posto de Atendimento da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos deve ser realizada de forma ininterrupta, garantindo a manutenção dos serviços públicos municipais.

1.4. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO E POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO:

O contrato terá um prazo de vigência inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por mútuo acordo entre as partes, conforme o disposto nos artigos 106 e 107 da Lei 14.133/2021. A prorrogação do contrato deve atender aos requisitos e limites estabelecidos pela legislação vigente, garantindo que todas as condições e obrigações contratuais permaneçam em conformidade com as normas legais aplicáveis.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente justificativa visa demonstrar a necessidade da locação de um imóvel para assegurar a continuidade das operações do Posto de Atendimento da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos no Distrito de Aiurê.

O imóvel selecionado foi escolhido por atender plenamente às exigências de segurança, conforto e adequação às atividades desempenhadas pelo Posto de Atendimento. Sua localização estratégica facilita o acesso da população local, garantindo maior conveniência aos munícipes no envio e recebimento de encomendas, correspondências e outros serviços prestados pelos Correios.

Conforme disposto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é cabível a inexigibilidade de licitação em situações em que há inviabilidade de competição, como na locação de imóveis cujas características específicas de instalação e localização sejam indispensáveis para o atendimento das finalidades públicas.

Ressalta-se que não existem imóveis próprios ou alternativos disponíveis no município que atendam aos requisitos necessários para o pleno funcionamento do Posto de Atendimento. Assim, a locação do imóvel torna-se imprescindível para assegurar a continuidade e qualidade dos serviços oferecidos, em benefício da população local.

Portanto, a locação do referido imóvel configura-se como a solução mais adequada para atender às necessidades operacionais do Posto de Atendimento dos Correios no Distrito de Aiurê, garantindo a manutenção da excelência nos serviços prestados à comunidade.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta visa a locação de um imóvel localizado no Distrito de Aiurê, no município de Grão-Pará/SC, registrado sob a matrícula nº 3.543, para a instalação e funcionamento do Posto de Atendimento da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. Essa iniciativa é imprescindível, uma vez que a Prefeitura Municipal de Grão-Pará não dispõe de imóvel próprio que atenda às necessidades técnicas, estruturais e operacionais exigidas para a prestação eficiente desse serviço público essencial.

O imóvel foi selecionado após uma avaliação baseada em aspectos estratégicos, sendo considerado o único na região central do distrito que reúne as condições necessárias de espaço,

infraestrutura e localização. Sua proximidade com a população atendida facilita o acesso dos cidadãos aos serviços postais, contribuindo para a integração e desenvolvimento local.

Adicionalmente, o imóvel já é utilizado atualmente como sede do Posto de Atendimento, demonstrando sua adequação prática à função. A continuidade da locação é essencial para garantir a regularidade dos serviços, evitar descontinuidade no atendimento e assegurar que a população do Distrito de Aiurê continue a ser atendida com eficiência e qualidade.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação de um imóvel para a instalação do Posto de Atendimento da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos no Distrito de Aiurê, município de Grão-Pará/SC, exige a observância de requisitos específicos para garantir que o espaço seja adequado para o atendimento à população local. Os requisitos descritos visam assegurar que o imóvel atenda a padrões de segurança, conforto e viabilidade econômica, além de estar em conformidade com as normas legais e estruturais necessárias para o pleno funcionamento dos serviços postais na região.

4.1 REQUISITOS PARA A FUTURA CONTRATAÇÃO:

1. O imóvel deve se encontrar em perfeitas condições de higiene e conservação, proporcionando um ambiente seguro, confortável e adequado para uso. Não pode apresentar rachaduras nas paredes, pisos danificados ou soltos, vazamentos em calhas, telhados ou forros, e deve estar livre de problemas estruturais, como defeitos nas portas e janelas que comprometam seu funcionamento.
2. A propriedade deve estar situada no centro do Distrito de Aiurê, no município de Grão-Pará/SC, garantindo fácil acesso à população local e proximidade com outras atividades comerciais e serviços essenciais da região.
3. O proprietário do imóvel deverá apresentar toda a documentação regularizada, incluindo a Certidão de Matrícula atualizada do imóvel e as certidões negativas pertinentes, assegurando a conformidade legal e a regularidade do imóvel para locação.
4. Durante a vigência do contrato, o imóvel deverá ser mantido em boas condições pelo locador, o mesmo deve garantir que o imóvel se mantenha adequado para uso contínuo e seguro ao longo de todo o período de locação.
5. A locação do imóvel deve ser financeiramente viável, respeitando o orçamento destinado a esse fim e garantindo que o custo esteja alinhado com os parâmetros financeiros estabelecidos para a contratação.

4.2. NÃO SERÃO ACEITAS AS SEGUINTE PARTICIPAÇÕES:

1. Interessados declarados inidôneos ou sujeitos a suspensão do direito de licitar ou contratar com a Administração Pública por qualquer motivo;
2. Interessados inadimplentes com as obrigações junto ao órgão fiscalizador da classe ou que possuam alguma nota desabonadora emitida pelo mesmo;
3. Consórcios de pessoas jurídicas.
4. Empresas que não apresentarem toda a documentação exigida no Edital.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A prestação dos serviços de locação terá início imediato após a assinatura do contrato, com vigência inicial de 12 meses, podendo ser prorrogada conforme as disposições da Lei 14.133/2021. Para cada prorrogação, será realizada uma avaliação do cumprimento das obrigações contratuais, levando em consideração tanto a efetividade da locação em atender às necessidades operacionais do Posto de Atendimento, quanto o impacto no bem-estar dos munícipes que dependem dessas atividades. Fica vedada a subcontratação de terceiros para qualquer atividade vinculada ao contrato, sendo o locatário responsável integralmente pela execução das obrigações contratuais.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A formalização da contratação será realizada por meio de um termo de contrato, que deverá seguir estritamente as cláusulas acordadas, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021. As partes contratantes assumem total responsabilidade pelas consequências decorrentes do descumprimento parcial ou integral do contrato. Todas as comunicações entre o órgão ou entidade contratante e a contratada deverão ser realizadas por escrito, sempre que exigido pela formalidade. O uso de mensagens eletrônicas será permitido, desde que atendidas as condições legais e contratuais aplicáveis.

Cláusulas adicionais sobre a gestão do contrato serão detalhadas no contrato específico, garantindo a transparência e conformidade com a legislação vigente. A gestão do contrato ficará a cargo do Secretário Municipal de Administração e Fazenda, Edmar Kemper Nandi, enquanto a fiscalização será responsabilidade do Assessor Executivo, Edgard Fernandes, que terá a função de assegurar o cumprimento rigoroso das condições estabelecidas, visando alcançar os melhores resultados para a Administração.

Em caso de descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato deverá tomar medidas imediatas para resolver a situação, informando ao gestor do contrato sempre que a questão ultrapassar sua competência, a fim de adotar as ações necessárias para regularizar a execução contratual.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO

Os aluguéis serão pagos ao LOCADOR mensalmente, mediante a apresentação de nota fiscal emitida de acordo com a legislação vigente.

7.2. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO:

O pagamento será efetuado até o dia 10 de cada mês, via ordem bancária, com crédito na conta corrente indicada pelo contratado, no banco e agência previamente informados.

8. FORMAS E CRITÉRIOS DA SELEÇÃO DO FORNECEDOR.

Para a presente contratação, será adotado o procedimento de **Inexigibilidade de Licitação**, em conformidade com o artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, que torna inexigível a licitação quando há inviabilidade de competição. Essa modalidade é aplicável em situações específicas, como a locação de imóvel, em que as características de instalação e localização tornam a escolha necessária e restrita a um determinado imóvel ou fornecedor. O processo de inexigibilidade garante transparência e agilidade, assegurando que a Administração Pública obtenha as condições mais vantajosas de preço e qualidade.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

Para determinar o valor da contratação, foi conduzido um levantamento detalhado de preços no mercado, considerando as opções disponíveis e as necessidades específicas do serviço. Após essa análise, o valor total estimado para esta contratação foi definido em R\$3.960,00 (três mil novecentos e sessenta reais). O pagamento será realizado de forma mensal, no valor de R\$330,00 (trezentos e trinta reais), o que permitirá a flexibilidade no fluxo de caixa e o acompanhamento contínuo da execução do contrato. Além disso, os valores estimados consideram possíveis variações de preço e ajustes contratuais necessários ao longo do período de vigência.

10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

1. Durante toda a vigência do contrato, a contratada deve garantir que todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação estejam em conformidade com as obrigações assumidas.
2. A contratada deve executar fielmente o objeto do contrato e comunicar qualquer fato que impeça o cumprimento das obrigações, informando antecipadamente o gestor do contrato e respondendo prontamente às solicitações da Contratante.
3. A contratada será responsável por danos causados diretamente à Contratante e/ou a terceiros, resultantes de culpa ou dolo no cumprimento do contrato.



4. A contratada deve entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, adequado para o funcionamento do Posto de Atendimento.
5. Pagar todas as obrigações de natureza fiscal, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

1. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, sendo responsabilidade do fiscal do contrato garantir o cumprimento dessa obrigação.
2. Efetuar os pagamentos conforme os prazos e condições estabelecidos.
3. Garantir que o valor da locação esteja de acordo com o praticado no mercado.
4. Informar à Contratada sobre qualquer irregularidade identificada no cumprimento de suas obrigações.
5. Zelar pela conservação do imóvel locado, realizando, às suas próprias custas, as obras necessárias para reparar danos causados, exceto aqueles decorrentes do uso normal.
6. Assegurar a conservação, higiene e reparação de elementos que incidam sobre o imóvel locado.
7. Responsabilizar-se pelo pagamento das despesas relativas ao fornecimento de água e energia elétrica.
8. Ao término do contrato, entregar o imóvel nas mesmas condições em que foi recebido.
9. Não realizar alterações no imóvel sem comunicar previamente o locador e obter sua aprovação.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

As despesas decorrentes do presente certame correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

03.001.2002.3.3.90.00.00.00.00.1.500.0000.0000 (código 15)

Grão-Pará, 03 de dezembro de 2024.

EDMAR KEMPER NANDI

Secretário Municipal da Administração e Fazenda



Assinado eletronicamente por:

* EDMAR KEMPER NANDI (***.636.649-**))

em 04/12/2024 12:49:38 com assinatura qualificada (ICP-Brasil)

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://graopara-e2.ciga.sc.gov.br/#/documento/0a8caed7-3e23-4efe-926a-7aef947b78bd>

