

TERMO DE REFERÊNCIA

(Inexigibilidade de licitação, inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/21)

1. OBJETO

Este Termo de Referência tem como objetivo a formalização de contratação de locação de imóvel, sala nº 12¹ com vaga de garagem nº 04 (sala com área de 63,60 m², Matrícula Imobiliária nº 01.01.070.0991.012), localizada na Rua 140, nº 40, no Edifício Arnou Teixeira de Melo Residence, no Bairro Centro, Município de Itapema, Santa Catarina, a fim de ampliar o espaço físico destinado à sede da Vara do Trabalho no Município de Itapema² que atualmente encontra-se limitado.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Restou demonstrada a singularidade do imóvel acima descrito no Estudo Técnico Preliminar acostado à este Termo de Referência, justificando a contratação na forma de inexigibilidade de licitação, de acordo com o inciso V do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/21, por haver evidenciando ser a melhor opção entre as soluções apontadas, atendendo o interesse público no tocante de manter o mesmo local de atendimento para os Municípios que utilizam dos serviços da Vara do Trabalho de Itapema, e por compor juntamente com as demais salas já locadas no mesmo local.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Para atender ao pedido do Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região o Município de Itapema elaborou o Estudo Técnico Preliminar em que apontou três possíveis soluções, sendo a mais eficiente a locação do imóvel acima descrito a fim de ampliar a sede da Vara do Trabalho de Itapema, e atender as demandas operacionais diárias. A escolha recaiu sobre o imóvel descrito (Matrícula Imobiliária nº 01.01.070.0991.012) a fim de compor a ampliação do espaço juntamente com as salas nº 09 e 10, já locadas

¹ Em 31/01/2025, a Vara do Trabalho de Itapema, por meio do Ofício nº 15/2025 – PRESI/DIGER requereu, junto ao Município, a ampliação do espaço físico, com a disponibilização de mais uma sala comercial, no mesmo imóvel, justificando a atual limitação de espaço físico da unidade e demonstrando a não pretensão de troca de endereço.

² Termo de Convênio nº 8536/2022, firmado entre a Vara do Trabalho de Itapema pertence ao Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região e o Município de Itapema/SC.

para o Tribunal Regional do Trabalho - Vara de Itapema, através do Processo Administrativo nº 140/2022, a fim de não alterar o atual endereço de atendimento ao trabalhador junto ao TRT.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

Em conformidade com o artigo 74, inc. V, §5º da Lei Federal nº 14.133/2021 “*é inexigível a licitação quando inviável a competição*”, em especial no caso de “(...) *locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha*”, desde que observados os seguintes requisitos para a contratação:

“§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I. avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II. certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III. justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela”.

Neste sentido, houve a avaliação prévia do bem imóvel por parte da municipalidade, comprovada através do laudo de avaliação prévia do bem, realizada pela Comissão de Avaliação Imobiliária Municipal - COMAI, em que atesta o valor de mercado para locação, estado de conservação e demais dados relevantes.

Houve também a análise e emissão de declaração pela Secretaria de Administração Municipal, através do setor de Patrimônio, da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam a presente demanda até esta data.

Neste sentido, justificou-se a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, uma vez que a principal vantagem evidenciada é a atual operação da Vara do Trabalho de Itapema no mesmo endereço pretendido, não necessitando assim realizar a troca de endereço repentina, evitando gastos extras e desnecessários com tal alteração de local de atendimento aos Munícipes.

Através do Estudo Técnico Preliminar demonstrou-se que demais requisitos

legais estão presentes no caso em tela, sendo eles:

a) Capacidade do Locador: O locador do imóvel comprovou a titularidade do mesmo através da apresentação da Matrícula Imobiliária Matrícula Imobiliária nº 01.01.070.0991.012, bem como demonstra possuir plena capacidade jurídica para realizar a locação do imóvel, juntando toda a documentação exigida como certidões negativas de débitos Municipal, Estadual, Federal e demais certidões de regularidade fiscal e de tributos relacionados à propriedade, bem como apresentou **declaração de idoneidade**;

b) Atendimento ao Interesse Público: A locação do referido imóvel demonstrou atender ao interesse público, proporcionando a continuidade dos serviços da Vara do Trabalho de Itapema no mesmo local em que opera desde o ano de 2022, garantindo o aumento do espaço físico frente à crescente demanda, garantindo melhores condições de atendimento aos Municípios;

c) Viabilidade Econômica e Financeira: A locação do referido imóvel demonstrou ser economicamente viável, considerando que não há custos de adaptação a serem realizados no imóvel para atender às necessidades da Vara do Trabalho de Itapema, desta forma, o valor da locação é possível e viável a ser suportado pela dotação orçamentária sem que haja sobrecarga financeira para o Município.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto ocorrerá por meio da locação da Sala nº 12, imóvel localizado na Avenida Nereu Ramos, esquina com a Rua 143, nº 40, no Edifício Arnou Teixeira Melo Residence, Bairro Centro, Município de Itapema/SC, pelo prazo inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período, conforme a necessidade da Administração e nos termos da legislação vigente.

A utilização do imóvel será exclusiva para acomodar as instalações e para o melhor funcionamento da Vara do Trabalho de Itapema, compondo assim a ampliação do espaço físico juntamente com as salas nº 09 e 10, já locadas³ para esta finalidade.

O locador deverá garantir que o imóvel esteja disponível para ocupação imediata, livre de quaisquer ônus ou impedimentos legais, estruturais ou administrativos que

³ Através do Processo Administrativo nº 140/2022

inviabilizem o uso pretendido. Durante a vigência do contrato, a manutenção estrutural do imóvel caberá ao locador, salvo disposições contratuais contrárias.

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, mediante liberação de pagamento da Secretaria de Administração Municipal.

Os pagamentos estarão condicionados ao cumprimento das seguintes exigências:

- a) disponibilidade do imóvel para uso contínuo durante o período contratual;
- b) atendimento às condições pactuadas no contrato, especialmente no que se refere à estrutura e conservação do imóvel;
- c) inexistência de impedimentos legais ou administrativos que comprometam a regularidade do contrato;
- d) comprovação documental mantendo as mesmas condições exigidas no ato da contratação, demonstrando a regularidade fiscal entre outras exigidas pela legislação vigente.

✓ Os valores serão reajustados anualmente com base no índice IGPM, garantindo a atualização monetária dos valores pactuados;

Além do valor que será pago à título de aluguel, caberá ao LOCADOR⁴ arcar com todas as despesas decorrentes da locação, tais como taxas de água e esgoto, energia elétrica, IPTU, taxa de coleta de lixo e taxa condominial, referentes ao período em que estiver vigente o contrato de locação do imóvel, devendo provisionar essas despesas através de Nota de Empenho.

7. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO E DADOS PARA PAGAMENTO

O valor a ser provisionado pelo Município à título de locação do referido imóvel é de R\$ 35.640,00 (trinta e cinco mil, seiscentos e quarenta reais) para o prazo de 12 (doze) meses a contar da data de assinatura do contrato.

⁴ Essas despesas deverão retornar aos cofres públicos, através de repasse de valores pelo Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região conforme previsto no Termo de Convênio nº 8536/2022 e aditivos.

O pagamento do aluguel deverá ser realizado mensalmente no valor de R\$ 2.970,00 (dois mil novecentos e setenta reais) diretamente à proprietária do imóvel qual seja: FLUIR APOIO ADMINISTRATIVO EIRELI⁵, CNPJ nº 37.141.476/0001-52, através de depósito bancário no Banco 748 - SICREDI; Agência nº 2606; Conta Corrente nº 97969-3.

O pagamento das demais taxas será inicialmente suportado pelo Município e posteriormente reembolsado pelo Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região conforme previsto no Termo de Convênio nº 8536/2022 e tem como previsão **aproximada** para provisionamento as seguintes despesas variáveis:

- **IPTU** da sala nº 12, valor anual de R\$ 436,68 (quatrocentos e trinta e seis reais e sessenta e oito centavos); IPTU da vaga de garagem nº 04, valor anual de R\$ 193,08 (cento e noventa e três reais e oito centavos); ambos totalizando a despesa para este Imposto em **R\$ 629,76 (seiscentos e vinte e nove reais e setenta e seis centavos) anualmente**;
- **Taxa de lixo, valor anual de R\$ 322,44** (trezentos e vinte e dois reais e quarenta e quatro centavos);
- **Taxa condominial** prevista no valor médio de R\$ 375,00 (trezentos e setenta e cinco reais), a serem pagos mensalmente, **totalizando o valor aproximado anual em R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)**;
- **Tarifa de água e esgoto** prevista a ser cobrada a taxa mínima para a sala comercial que atualmente é de aproximadamente R\$ 85,00 (oitenta e cinco reais) mensais, **totalizando o valor aproximado anual em R\$ 1.020,00 (um mil e vinte reais)**;
- **Despesa com energia elétrica** estima-se que o gasto com energia elétrica da sala comercial (que pode variar muito) ficará em média em R\$ 300,00 (trezentos reais) mensais, **totalizando o valor aproximado anual em R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais)**.

Caso ocorram despesas extras, não previstas neste Termo de Referência, deverão ser analisadas previamente pela Administração Pública que tomará as devidas providências caso entenda necessário.

⁵ Pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o número 37.141.476/0001-52, estabelecida na Avenida Nereu Ramos, nº 1205, Apto. 301, Bairro Centro no Município de Itapema/SC. Administradora Sra. GIANNA OLTRAMARI (CPF sob o número 810.419.779-72)

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação serão suportadas pela Secretaria de Administração Municipal: Despesa 30 - Gestão Administrativa da Secretaria de Administração 04.001 - Secretaria de Administração (3.3.90.00.00), recurso 1.500.0000.0000.

Assessora de Compras
Secretaria Municipal de Administração

Raphael Sargilo Saramento Voltolini
Secretário de Administração