



TERMO DE REFERÊNCIA (TR)

DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

Da definição do objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Do Detalhamento do objeto estimativa das quantidades e valor de referência:

Nº DO ITEM	DESCRIPTIVO DETALHADO	UND	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de um imóvel situado na cidade de São Ludgero/SC, com área total de 455,15 m². Matrícula n.º 12.743	MÊS	12	R\$ 3.500,00	R\$ 42.000,00
VALOR TOTAL					R\$ 42.000,00

Da natureza do objeto:

O objeto é o único existente no mercado, de acordo com sua especificação.

Do prazo de vigência:

O prazo de vigência da contratação de 12 (doze) meses, contados do(a) assinatura do documento obrigacional, podendo ser prorrogado na forma da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

- 2.1. A contratação é necessária para garantir espaço adequado ao estacionamento da sede provisória da Administração Pública, assegurando a organização dos fluxos internos, a preservação da frota e o suporte logístico às atividades diárias da Secretaria. O imóvel a ser locado deve oferecer condições que permitam acomodar, com segurança e funcionalidade, os veículos utilizados pelos servidores e setores vinculados, evitando congestionamentos internos, riscos operacionais ou prejuízos ao atendimento do público.

DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

- 3.1. A descrição da solução como um todo considerado o ciclo de vida do objeto encontra-se pormenorizada em tópico específico do(s) Estudo(s) Técnico(s) Preliminar(es).

DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Da Subcontratação

Pela natureza da contratação não será admitida a subcontratação parcial do objeto contratual, assim compreendidas aquelas de caráter acessório, sendo vedada a subcontratação do objeto principal.

Da Garantia da contratação:

Não haverá exigência da garantia da contratação dos [artigos 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133, de 2021](#), pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

Dos demais requisitos:

Os demais requisitos estão inclusos no ETP.

DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

Das Condições de Entrega:

O imóvel deverá ser disponibilizado ao município de São Ludgero/SC para uso mensal, pelo período de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato, no endereço na Rua Humberto Peters, nº 156, Bairro Evolução, Município de São Ludgero/SC.

Da Garantia, manutenção e assistência técnica:



Durante o período de vigência do contrato de locação, o locador será responsável pela garantia estrutural do imóvel, assegurando que ele permaneça em condições adequadas de uso conforme previsto contratualmente. Caberá ao locador a realização de manutenções preventivas e corretivas referentes a problemas estruturais, hidráulicos e elétricos de natureza não decorrente de uso inadequado por parte do locatário. As despesas relacionadas a reparos emergenciais ou decorrentes do desgaste natural do imóvel serão de responsabilidade do locador, salvo disposição em contrário no contrato. A assistência técnica será prestada sempre que necessário, garantindo a continuidade das atividades do município sem prejuízos operacionais.

DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

6.1. Das condições gerais de execução:

- 6.1.1.** O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;
- 6.1.2.** Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila;
- 6.1.3.** As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim;
- 6.1.4.** O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato;
- 6.1.5.** Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.2. Do Preposto/Responsável Técnico:

- 6.2.1.** A Contratada designará formalmente o preposto da empresa e no ato da habilitação indicará o preposto/responsável técnico, antes do início da prestação dos serviços, devendo mantê-lo para representá-la durante a execução do contrato;
- 6.2.2.** A Contratante poderá recusar a indicação do preposto, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que a Contratada designará outro para o exercício da atividade;
- 6.2.3.** O preposto/responsável técnico poderá ser substituído, desde que, por outro com qualificação igual ou superior, devendo submeter o pedido ao CONTRATANTE para análise deferimento/indeferimento.

6.3. Das Rotinas de Fiscalização:

- 6.3.1.** A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei Federal nº 14.133, de 2021, art. 117, *caput*).

6.4. Do Fiscal do Contrato: A fiscalização contratual correrá por conta do Servidor Público designado no ETP:

- 6.4.1.** O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração;
- 6.4.2.** O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados;
- 6.4.3.** Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção;
- 6.4.4.** O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar



decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso;

6.4.5. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato;

6.4.6. O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade;

6.4.7. Durante a execução do objeto, fase do recebimento provisório, o fiscal designado deverá monitorar constantemente o nível de qualidade dos serviços para evitar a sua degeneração, devendo intervir para requerer à contratada a correção das faltas, falhas e irregularidades constatadas;

6.4.8. O fiscal do contrato deverá apresentar ao responsável técnico da contratada a avaliação da execução do objeto ou, se for o caso, a avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizada;

6.4.9. O responsável técnico deverá apor assinatura no documento, tomando ciência da avaliação realizada;

6.4.10. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade;

6.5. Do Gestor do Contrato: A gestão contratual correrá por conta do Servidor Público designado no ETP:

6.5.1. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração;

6.5.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassem a sua competência;

6.5.3. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, incluindo as obrigações sociais e trabalhistas, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais;

6.5.4. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações;

6.5.5. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso;

6.5.6. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração;

6.5.7. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contabilidade para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:



7.1. Forma de Solicitação:

7.1.1. Os serviços serão solicitados mediante emissão de ordem de serviço ou autorização de fornecimento.

7.2. Forma e Cronograma de Entrega e ou Execução:

7.2.1. A locação do imóvel será realizada durante os 12 (doze) meses de forma continua e ininterruptas.

7.2.2. Durante a vigência do Contrato, os CONTRADOS ficam obrigados a realizar as melhorias que sejam requeridas, mediante justificativa fundamentada, mantendo o preço estipulado.

7.2.3. Durante a vigência do Contrato, os CONTRATADOS ficam obrigados a reparar danos da instrutura, iluminação e rede de água/esgoto, salvo se estas tiverem sido ocasionadas pela CONTRATANTE, mediante devida comprovação.

7.3. Condições de Recebimento:

7.3.1. Para realização do pagamento os CONTRATADOS devem fornecer número da conta bancária para fim de depósito do valor do aluguel, sendo o pagamento sustado se verificada execução defeituosa do contrato e enquanto persistirem restrições quanto ao fornecimento efetivado, não gerando essa postergação direito à atualização monetária do preço ou a ônus de mora de qualquer natureza.

7.4. Proposta

7.4.1. A proposta oferecida pelos CONTRATADOS os vinculam até o final do término do contrato. Caso haja algum tipo de descumprimento ou aumento irregular dos valores propostos, o contrato será rescindido.

7.5. Condições de pagamento

7.5.1. A CONTRATANTE efetuará o pagamento mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil posterior ao mês contratado, conforme ordem cronológica de empenho.

7.5.2. Vencido o prazo estabelecido e não efetuado o pagamento pela CONTRATANTE, sem que haja culpa da CONTRATADA, os valores serão corrigidos com base nos mesmos critérios adotados para a atualização das obrigações tributárias, em observância ao que dispõe o art. 117 da Constituição Estadual.

7.5.3. A CONTRATANTE se reserva o direito de descontar (reter) do pagamento devido à CONTRATADA, em sendo o caso, os valores decorrentes de tributos legalmente estabelecidos.

8. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

8.1. Da Forma de seleção e critério de julgamento da proposta:

8.1.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, respeitados os procedimentos e requisitos do Decreto regulamentar deste Poder Executivo e complementarmente os procedimentos e requisitos fixados nos arts. 72 e 74, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

8.2. Das Exigências de habilitação:

8.2.1. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

8.2.1.1. Da Habilitação jurídica se pessoa física:

8.2.1.1.1. Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

8.2.1.1.2. Cadastro Nacional de Pessoas Físicas – CPF;



8.2.1.1.3. Comprovante de residência.

8.2.1.2. Da Habilitação jurídica se Pessoa Jurídica:

8.2.1.2.1. Ato constitutivo;

8.2.1.2.2. Cartão do CNPJ;

8.2.1.2.3. Cédula de identidade (RG) do responsável da empresa; e

8.2.1.2.4. Cadastro Nacional de Pessoas Físicas – CPF do responsável da empresa.

8.1.1.1. Da Habilitação fiscal, social e trabalhista se pessoa jurídica:

8.1.1.1.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

8.1.1.1.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

8.1.1.1.3. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

8.1.1.1.4. Prova de regularidade com a Fazenda [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

8.1.1.1.5. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

8.1.1.2. Da Qualificação Técnica:

8.1.1.2.1. Matrícula atualizada do imóvel.

9. DAS ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

9.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)**, conforme custos unitários apostos na tabela do ITEM 1.2 DESTE TERMO DE REFERÊNCIA.

10. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral deste Poder Executivo, conforme detalhado a seguir:

10 – 3.3.90.00.00.00.00 – APLICAÇÕES DIRETAS – 1.500.0000.0000 – RECURSOS ORDINARIOS

10.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

11.1. São obrigações da Contratante:

11.2. pagar o valor a título de aluguel, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia posterior ao mês contratado, assim como a taxa relativa à energia elétrica atinente ao uso do imóvel;



- 11.3. manter o imóvel em boas condições de higiene e limpeza, para assim restituí-lo, se for necessário, quando findo ou rescindido o contrato, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 11.4. utilizar do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- 11.5. comunicar à contratada qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações ou esbulhos de terceiros;
- 11.6. permitir e facilitar a realização de reparos a cargo da contratada;
- 11.7. realizar o imediato reparo dos danos causados ao imóvel ou suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados, sendo que os consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo à CONTRATANTE o direito de retenção ou indenização sobre a mesma;

12. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

- 12.1. A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no Termo de Inexigibilidade, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:
- 12.2. responsabilizar-se pelos encargos relativos à taxas condominiais e tributárias relativas ao imóvel locado e seu uso;
- 12.3. responsabilizar-se pelos impostos, taxas, assim como todos os encargos e tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, conservação e outras decorrentes de lei, assim como suas respectivas majorações, abrangendo, inclusive, contribuições de melhoria;
- 12.4. satisfazer às exigências da Administração Pública as quais der causa;
- 12.5. manter o imóvel sob sua propriedade, vedando-se a transferência do contrato, sublocação, cessão ou empréstimo, total ou parcial, do imóvel, sem prévio consentimento, por escrito, da Administração Pública;
- 12.6. garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel;
- 12.7. não fazer modificações ou transformações no imóvel locado sem autorização escrita da Administração Pública;
- 12.8. responder pelos vícios ou defeitos existentes no imóvel antes da contratação;
- 12.9. permitir que se realizem exames/vistorias no imóvel locado quando a Administração Pública entender conveniente;
- 12.10. responder pelos danos ao patrimônio da contratante decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existent na instalação elétrica, dentre outros;
- 12.11. responsabilizar-se pelos débitos, de qualquer natureza, anteriores à locação;
- 12.12. fornecer à contratante recibo discriminando as importâncias pagas;
- 12.13. entregar, em perfeito estado de funcionamentos, os sistemas, se existentes, tal como: ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrico, dentre outros;
- 12.14. manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 12.15. notificar a contratante, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação.
- 12.16. Notificar o contratante, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) se caso houver venda do imóvel.

13. DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA:

- 13.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação



original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

14. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

- 14.1.** As infrações e sanções administrativas são aquelas disciplinadas em minuta padrão de Termo de inexigibilidade

15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

- 15.1.** As infrações e sanções administrativas são aquelas disciplinadas em minuta padrão de Termo de inexigibilidade
- 15.2.** Todo e qualquer dano provocado por motivo da execução deste contrato deveram ser restauradas pela CONTRATADA sem custos aos proprietários e ou a CONTRATANTE.
- 15.3.** Integram este Termo de Referência, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:
- 15.3.1.** Estudo Técnico Preliminar;
- 15.3.2.** Laudo de Avaliação Comissão.

São Ludgero/SC, 21 de novembro de 2025.

FRANCIELE WIDERMANN BRUCH

Secretária de Administração, Finanças e Desenvolvimento Econômico

Matrícula n.º 4879