

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Locação de uma sala comercial localizada destinada a instalação da nova sede da Secretaria de Assistência Social.

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1 Contratação de imóvel, conforme especificação e quantitativo abaixo:

Item	Descrição	Unidade de Medida	Quantidade	CATMAT/CATSER	Valor Unitário	Valor Total
1	Locação de uma sala comercial localizada na Avenida Felipe Schmidt, nº 732, bairro INSS, na cidade de Braço do Norte.	SERVIÇO	12	N/A	8.000,00	96.000,00

2.2 O bem objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

2.3 O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto Municipal nº 231/2023.

2.4 O prazo de vigência da contratação é de 1 ano contados do(a) assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado, na forma do artigo 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

2.5 O aluguel de imóvel é enquadrado como continuado, tendo em vista que é essencial para a continuidade das atividades da administração pública, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando o Estudo Técnico Preliminar anexo.

2.6 O contrato e seus aditamentos deverão ser divulgados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) como condição de eficácia, no prazo de 10 (dez) dias úteis após sua assinatura, nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1 O objetivo desta contratação é a Locação de imóvel para instalação da sede da Secretaria de Assistência Social.

3.2 A presente contratação enquadra-se na categoria serviços comuns, na modalidade por inexigibilidade de licitação, ampara-se legalmente no artigo 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021 e suas alterações posteriores, que diz:

(...) V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

3.3 A locação do objeto deste termo, se justifica pela necessidade de manter a continuidade das atividades da Secretaria de Assistência, em virtude de não existir prédios públicos disponíveis neste bairro e atendendo assim a necessidade da população, dos servidores, onde o imóvel está sendo locado, atende satisfatoriamente a demanda, considerando vários fatores favoráveis como: um local amplo, centralizado, de fácil acesso arejado e que oferece certo nível de conforto e segurança, leva-nos a locar este imóvel, suprimindo assim as necessidades desta Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Braço do Norte.

3.4. A contratação justifica-se pela inexistência de imóvel público disponível que atenda, simultaneamente, aos requisitos técnicos, estruturais, funcionais e de localização necessários para a continuidade dos serviços socioassistenciais.

3.5 O imóvel em questão encontra-se disponível, em excelente estado de conservação, estrategicamente localizado e, após pequenas adaptações a serem providenciadas pela proprietária (conforme item 16), atenderá integralmente às exigências de acessibilidade previstas na NBR 9050, além de estar próximo a equipamentos públicos essenciais.

3.6 A solução de locação preserva recursos públicos, evita imobilização de capital e assegura rápida implantação das atividades.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1 A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de uma sala comercial para suprir a necessidade da Secretaria de Assistência Social.

4.2 A Secretaria Municipal de Assistência Social exerce papel estratégico na promoção do bem-estar da população, especialmente de grupos vulneráveis, como pessoas com deficiência, idosos e famílias em situação de risco social.

O atual imóvel utilizado pela Pasta encontra-se locado há mais de 20 anos, apresentando graves deficiências estruturais e de acessibilidade, que comprometem a qualidade e a eficiência dos serviços ofertados.

4.3 Os principais problemas observados no prédio atual incluem:

4.3.1 Ausência de adequação para acessibilidade plena: falta de rampas, elevadores e sanitários adaptados, impedindo o acesso digno de pessoas com mobilidade reduzida;

4.3.2 Espaço físico insuficiente: áreas de atendimento e salas administrativas inadequadamente distribuídas, gerando desconforto para usuários e servidores;

4.3.3 Falta de manutenção estrutural: infiltrações, instalações elétricas e hidráulicas antigas, oferecendo riscos à segurança;

4.3.4 Localização pouco estratégica: afastamento de equipamentos públicos essenciais (saúde, transporte, segurança), dificultando o acesso da população.

4.4. Considerando tais limitações, torna-se imprescindível a locação de uma nova sede que atenda imediatamente aos requisitos funcionais e legais, sem necessidade de obras complexas. A mudança visa:

4.4.1 Garantir acessibilidade universal, conforme normas da ABNT (NBR 9050), promovendo inclusão social;

4.4.2 Melhorar a qualidade do atendimento, com ambientes amplos e adequados às atividades da Secretaria;

4.4.3 Reduzir riscos operacionais, evitando adaptações emergenciais e despesas imprevistas;

4.4.4 Otimizar a localização, garantindo proximidade a serviços públicos complementares e facilitando a circulação dos munícipes;

4.4.5 Promover a descentralização dos serviços, ampliando a cobertura nas regiões mais necessitadas.

4.5 A presente contratação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, justifica-se pela singularidade das características do imóvel escolhido, que reúne prazos de disponibilidade imediata, condições estruturais e localização privilegiada, não encontradas em outros imóveis públicos ou privados pesquisados, garantindo maior eficiência, economicidade e segurança jurídica ao Município.

4.6 O imóvel é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pela Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a

sua escolha) quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

4.7 O crescimento da demanda, a ampliação dos serviços da secretaria de assistência social e a necessidade de uma estrutura mais eficiente para a organização e atendimento da população, tornaram imprescindível a locação de um imóvel que possua as condições estruturais adequadas para garantir a segurança, a acessibilidade e a eficiência no atendimento da população.

4.8 Assim, considerando que as características de instalação e localização do imóvel condicionam sua escolha, a contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, conforme prevê o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

4.9 Essa solução visa assegurar a continuidade e a eficiência dos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Assistência Social, garantindo um ambiente adequado para a população.

4.10 O objeto da contratação não consta no Plano de Contratações Anual em razão da ausência de regulamentação ainda a ser editada pela Administração Pública; contudo, sua não realização não poderá resultar na paralisação das atividades.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1 A solução proposta consiste na locação de uma sala comercial previamente avaliada para instalação imediata das atividades da Secretaria Municipal de Assistência Social, atendendo integralmente aos requisitos funcionais, legais e de acessibilidade.

5.2 A contratação do espaço pretendido visa garantir o bom funcionamento dos serviços atendidos por essa instituição, devendo ser realizados em espaços que garantam o desenvolvimento de ações, procedimentos e atividades previstos pelo serviço.

5.3 Esse espaço deverá apresentar acessibilidade plena, respeitando as diretrizes da NBR 9050, com rampas de acesso, sanitários adaptados e circulação interna adequada além de localização em área estratégica, próxima a serviços municipais de saúde, transporte coletivo e segurança, facilitando o acesso dos munícipes.

5.4 O imóvel deve dispor de infraestrutura completa, com ambientes amplos, ventilação adequada e rede elétrica e hidráulica em conformidade com normas técnicas;

5.5 Essa alternativa garante a continuidade dos serviços públicos, sem interrupções prolongadas, eficiência operacional, por conta da infraestrutura pronta para uso, otimização de recursos financeiros, ao evitar custos elevados de reforma e adaptação além de conforto e dignidade aos usuários e servidores, contribuindo para a qualidade no atendimento.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1 O objeto do presente estudo enquadra-se nos casos legais de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, a qual prevê a inexigibilidade para fins de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

6.2 O imóvel locado deverá ser de fácil acesso e estar localizado em área urbana central do município de Braço do Norte;

6.3 O espaço deverá ser dotado de acessibilidade arquitetônica e urbanística, conforme disposição da NBR 9050 e da Lei Federal nº 10.098 de 2000 e demais leis pertinentes; O imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

6.4 As instalações hidrossanitárias devem estar de acordo com o previsto na legislação, devendo ser testada a ausência de qualquer tipo de vazamento.

6.5 As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização. Deve possuir no mínimo: espaço para recepção, salas específicas para atendimento, banheiro provido de adaptação para pessoas com mobilidade reduzida, pessoas com deficiência e idosos; local adaptado para alocação de copa e/ou cozinha e vaga de garagem para PCD;

6.6 O imóvel deve encontrar-se em perfeitas condições de uso, com ausência de pontos de infiltração, mofos e manchas nas paredes e teto; janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento, tanto na sua estrutura, como nas fechaduras; ausência de trincas, rachaduras ou fissuras ou demais avarias que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura do local;

6.7 O locador deverá estar de acordo com eventuais modificações e adequações necessárias ao desempenho das atividades, tais como, possibilidade de colocação de divisórias, adequações de pontos elétricos e de internet, instalação de aparelhos de ar condicionado, dentre outros que se julgar necessário;

6.8 Rede elétrica, hidráulica e sistema de esgoto deverão estar em pleno funcionamento e de acordo com as normas vigentes;

6.9 O imóvel deverá contar com medidores de água e luz individual, para que o pagamento dos mesmos fique a cargo da Administração Municipal, caso não haja medidores exclusivos do imóvel locado, o pagamento ficará por conta da locadora;

6.10 O valor de aluguel deve ser compatível com a avaliação prévia e com os preços de mercado local além da viabilidade de adequação da despesa à dotação orçamentária da Secretaria de Assistência Social.

6.11 SUBCONTRATAÇÃO

6.11.1 Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

7. GARANTIAS DA CONTRATAÇÃO

7.1 Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

7.2 Nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, a exigência de garantia é facultativa e deve ser analisada caso a caso. Considerando: (i) natureza locatícia do contrato; (ii) valor e risco financeiro limitado; (iii) comprovação de regularidade e idoneidade do locador nos documentos de habilitação; e (iv) existência de mecanismos contratuais de fiscalização e sanções, optou-se por não exigir garantia contratual, por se tratar de medida proporcional e razoável face ao risco identificado. (mantendo justificativa técnica em autos).

8. RAZÕES DA ESCOLHA DA CONTRATADA

A escolha do local foi baseada em critérios técnicos e operacionais que garantem a eficiência e a qualidade dos serviços prestados.

- Garantir acessibilidade universal (NBR 9050 e Lei nº 10.098/2000);
- Oferecer melhores condições de atendimento à população;
- Proporcionar maior eficiência administrativa;
- Assegurar localização estratégica, próxima a serviços públicos essenciais;
- Atender demanda crescente e descentralizar serviços.

9. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1 Condições de Entrega do Imóvel

9.1.1 O imóvel é caracterizado como uma edificação térrea de padrão médio, onde é composta pelos ambientes de: sala ampla, 03 (três) banheiros e mezanino.

9.1.2 Construído em alvenaria e estrutura de concreto armado, com telhado em madeira de lei e telhas cerâmicas. O estado de conservação aparente foi considerado ótimo, sendo que a edificação foi construída antes de 2006, conforme Google Earth.

9.1.3 O proprietário deverá realizar a manutenção e os reparos necessários no imóvel decorrentes do desgaste natural, bem como aqueles não relacionados ao uso regular do bem pelo locatário.

9.1.4 Todas e quaisquer reformas estruturais do prédio constituem obrigação do proprietário e deverão ser concluídas antes do início do período de locação.

10. MODELO DA GESTÃO DO CONTRATO

10.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

10.2 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.

10.3 As comunicações entre o órgão ou entidade e o locador devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

10.4 O órgão ou entidade poderá convocar o locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

10.5 FISCALIZAÇÃO

10.5.1 O órgão ou entidade poderá convocar o locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

10.5.2 A fiscalização técnica e administrativa será exercida pela Sra. Elma Gomes Delmondes, ocupante do cargo de Técnico Administrativo, matrícula nº 12.452

10.6 FISCALIZAÇÃO TECNICA

10.6.1 O fiscal técnico 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.

10.6.2 O fiscal técnico do contrato anotar 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;

10.6.3 Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção;

10.6.4 O fiscal técnico 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;

10.6.5 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;

10.6.6 O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

10.7 FISCALIZAÇÃO ADMINISTRATIVA

10.7.1 O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

10.7.2 Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

10.8 GESTOR DO CONTRATO

10.8.1 Será Gestor do Contrato o Sr. Rafael Soares Pateis ocupante do Cargo de Técnico Administrativo I, Matrícula 13683.

10.8.2 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.

10.8.3 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 ultrapassarem a sua competência.

10.8.4 O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, 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.

10.8.5 O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelo Fiscal do Contrato, 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.

10.8.6 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 nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

10.8.7 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.

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

11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO, ACEITAÇÃO E PAGAMENTO

11.1 O pagamento do aluguel será mensal, mediante apresentação da nota fiscal/fatura e do **atesto** emitido pelo Fiscal Técnico do contrato, que verificará a conformidade do imóvel com as condições previstas no contrato e no laudo de vistoria inicial.

11.2 O atesto deverá conter: (i) indicação do período faturado; (ii) declaração de que o imóvel encontra-se disponível e em condições de uso; (iii) quitação de encargos de responsabilidade do locador até a data do atesto, quando aplicável.

11.3 O pagamento será efetuado em até 10 (dez) dias úteis após a apresentação da nota fiscal e do atesto, por meio de ordem bancária.

11.4 Eventuais valores indevidos ou irregularidades apuradas poderão ser objeto de glosa, compensação ou retenção até a regularização.

11.5 A liberação do primeiro pagamento ficará condicionada ao termo de entrega e vistoria inicial assinada pelas partes.

11.2 CESSÃO DE CRÉDITO

11.2.1 Não é admitida a cessão de crédito.

11.3 REAJUSTE

11.3.1 Os preços são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data limite de assinatura do contrato.

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

12.1 O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de **contratação direta**, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação. No presente caso, a forma adotada é a **Inexigibilidade de licitação**, prevista no artigo 74, inciso V, § 5º da Lei nº 14.133/2021 que prevê o seguinte:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

§ 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.

12.2 A avaliação prévia do bem, considerando seu estado de conservação e os possíveis custos de adaptações necessárias, bem como o prazo de amortização dos investimentos, foi conduzida por uma comissão especial designada especificamente para esse fim. Esta comissão, após análise detalhada, emitiu um parecer que se encontra anexo a este documento.

12.3 Além disso, o setor de patrimônio verificou a inexistência de imóveis públicos vagos que atendam ao objeto, reforçando a necessidade de buscar uma solução por meio da locação do imóvel para atender às demandas da administração pública.

12.4 Do mesmo modo, a singularidade do imóvel a ser locado foi justificada no estudo técnico preliminar, evidenciando vantagens como localização estratégica, características únicas que o tornam adequado para as necessidades específicas da administração, e custos que se mostraram favoráveis quando comparados a outras opções disponíveis. Essas justificativas foram fundamentais para embasar a decisão de locação do imóvel e estão detalhadas no referido estudo técnico preliminar.

13. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

13.1 O locador deverá apresentar para fins de habilitação os seguintes documentos:

- a) Alvará de Habite-se, emitido até a data de assinatura do instrumento contratual
- b) Atestado de funcionamento do corpo de bombeiros;
- c) Cópia da escritura do imóvel que deverá estar em nome do locador;
- d) Comprovante de endereço do imóvel a ser locado;
- e) Documentos pessoais do locador (RG e CPF), quando pessoa física e Inscrição de CNPJ quando pessoa jurídica e comprovante de endereço atualizado;
- f) Apresentar Certidões Negativas de débitos Federais, Estaduais e Municipais, em caso do locador se tratar de pessoa jurídica, deverá também apresentar Certidões Negativas de INSS, Débitos Trabalhistas e FGTS.

g) Título de eleitor e quitação eleitoral;

h) Certidão negativa correcional.

i) Certidão negativa de insolvência civil da comarca do domicílio do locador;

j) Declarações:

- Declaração de inexistência de Fatos Impeditivos;
- Declaração de idoneidade;
- Declaração de que não possui vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante (Município de Braço do Norte) ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que dele seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;
- Se empregador: Declaração, firmada pelo locador de que não possui em seu quadro funcional, menores de dezoito anos, em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e nem menores de dezesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz a partir dos quatorze anos;
- Se empregador: Declaração de que não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;
- Se empregador: Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

13.2 OBRIGAÇÕES DAS PARTES

13.2.1 OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

13.2.2 Comunicar ao(a) LOCADOR(a), por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no serviço prestado, para que sejam sanadas quaisquer irregularidades;

13.2.3 Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do(a) LOCADOR(a), por meio de comissão/servidor especialmente designado;

13.2.4 Liquidar o objeto e efetuar o pagamento ao LOCADOR no valor correspondente, no prazo e forma estabelecidos.

13.2.5 A administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo(a) LOCADOR(A) com terceiros, ainda que vinculados à execução do termo de contrato, bem como qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do(a) LOCADOR(A), de seus empregados, prepostos ou subordinados.

13.3 OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

13.3.1 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação mínima exigidas;

13.3.2 Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada;

13.3.3 Responsabilizar-se pelas despesas dos tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamento de pessoal, prestação de garantia e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir na execução do contrato;

14. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

VALOR MENSAL: R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

VALOR TOTAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO: R\$ 96.00,00 (noventa e seis mil reais)

15. JUSTIFICATIVA DO VALOR

15.1 A avaliação prévia do bem foi realizada mediante Laudo Técnico de Avaliação (Anexo 03), elaborado em conformidade com a NBR 14.653 – Partes 1 e 2, utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento estatístico por inferência das amostras coletadas referentes a salas comerciais similares.

15.2 Para tanto, foram inicialmente levantadas 23 amostras de imóveis, das quais 16 foram efetivamente utilizadas após a análise de consistência, considerando características construtivas, padrão de acabamento e localização, a fim de demonstrar que o preço está dentro da média praticada no mercado local.

15.3 O uso de laudos de avaliação, com base em amostras reais de valores de locação, constitui método reconhecido e aceito para demonstrar a compatibilidade do preço adotado.

15.4 O valor médio apurado pelo laudo foi de R\$ 7.812,93 (sete mil, oitocentos e doze reais e noventa e três centavos). Considerando a margem de arbítrio admitida pela NBR 14.653-2, bem como as condições atuais do mercado imobiliário local, foi adotado para a contratação o valor mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), plenamente compatível com o intervalo apurado, assegurando a vantajosidade e a legitimidade da contratação.

15.5 Nos termos da NBR 14.653-2, admite-se a utilização do campo de arbítrio de até 15% sobre o valor de referência, conforme tabela demonstrativa constante no laudo, o que confirma a adequação e razoabilidade da proposta apresentada.

15.6 Para a elaboração deste estudo foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados por meio de regressão linear e inferência estatística, conforme recomenda a ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2. O cálculo inferencial estatístico foi realizado utilizando o software “SisDEA Home”, que aplica regressão linear múltipla e redes neurais artificiais, conforme cálculos anexos.

15.7 Período da pesquisa de valores e tratamento dos dados: de 05 a 20 de abril de 2025. Os dados coletados foram obtidos por meio de imobiliárias locais, sites especializados e corretores de imóveis.

16. ADEQUAÇÕES E REFORMAS

16.1 Conforme vistoria realizada e laudo técnico (Anexo 04), foi constatada a necessidade de pequenas adaptações no imóvel para garantir a acessibilidade plena em conformidade com a **NBR 9050**, notadamente a implantação de rampas de acesso e a adequação de, pelo menos, um dos banheiros destinados aos usuários do espaço.

16.2 Embora inicialmente tenha sido previsto que tais custos (estimados em **R\$ 4.528,63**) ficariam a cargo do Município, a **proprietária assumiu integralmente a execução das obras necessárias**, comprometendo-se a entregá-las concluídas antes da ocupação do imóvel pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

16.3 Dessa forma, não haverá impacto financeiro para a Administração Pública relativamente às referidas adequações, sendo o imóvel entregue em condições adequadas de acessibilidade, funcionamento e segurança.

17. CRONOGRAMA DE ENTREGA E VISTORIA INICIAL

17.1 CRONOGRAMA E VISTORIA

- Assinatura do contrato: até 48 horas após convocação.
- Vistoria inicial (checklist) e termo de entrega: até 5 (cinco) dias úteis após assinatura.
- Prazo para conclusão das adaptações: até 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura, prorrogável de forma justificada por igual período, desde que aprovado pela Administração.
- O pagamento do 1º mês fica condicionado à comprovação do termo de entrega e vistoria inicial favorável.

18. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Ação: 2029

Cód. Reduzido: 129 (3.3.90)

Recurso: MAN. DO DEPARTAMENTO DE ASSIS. SOCIAL

Fonte de recurso: 80

Conta para pgto.: 3.006-6

Assim, justifica-se o preço com base no Parecer Técnico, que apontou o supracitado valor.

Braço do Norte/SC, data constante na assinatura eletrônica.

Francisco Anderson Pereira de Moraes
Gestão Preparatória Social