



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO E SEUS QUANTITATIVOS (Art. 6, inciso XXIII, alínea “a” da Lei 14.133/2021)

O objeto da presente contratação é a locação de um imóvel urbano (pavilhão), situado na Rua Cônego Dominoni, Centro, Morro da Fumaça/SC, com área total de 462,00 m² e área construída de 322,61 m², matriculado sob o nº 19.770 no Registro de Imóveis da Comarca de Urussanga/SC.

Com a finalidade de instalação do Almoxarifado Central do Município para armazenamento de estoques de todos os fundos municipais, incluindo a Secretaria de Saúde.

- Valor Mensal Estimado: R\$ 3.500,00 (três mil, e quinhentos reais).
- Valor total anual: R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (Art. 6, inciso XXIII, alínea “b” da Lei 14.133/2021)

A presente contratação fundamenta-se no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

O contrato de locação será firmado diretamente entre o Município de Morro da Fumaça e o proprietário do imóvel, o Sr. ANDRE LUIZ CANCELIER.

A solução consiste na centralização dos almoxarifados setoriais em uma única estrutura física para otimizar o controle de estoque, reduzir custos operacionais e garantir a correta armazenagem de materiais, especialmente os da saúde. O ciclo de vida do objeto compreende a vigência contratual inicial de 12 meses, com possibilidade de prorrogação conforme interesse público.





PREFEITURA DE MORRO DA FUMAÇA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DO SISTEMA ECONÔMICO

- Justificativa da Localização: O imóvel está situado em região central estratégica, facilitando a logística de distribuição de insumos para todas as secretarias municipais.
- Justificativa das Instalações: A edificação em alvenaria com estrutura sólida (322,61 m²) e pé-direito amplo (mezanino) permite o armazenamento verticalizado e a organização de grandes volumes, atendendo plenamente aos requisitos de um almoxarifado centralizado.
- Atendimento à Saúde: A área externa pavimentada facilita o acesso de carga e descarga de medicamentos e insumos hospitalares com segurança e agilidade.
- Singularidade do Imóvel: O parecer técnico concluiu que o imóvel possui "excelente vocação" e está pronto para uso imediato, sendo o único na região central com tais dimensões e características técnicas disponíveis para atender à demanda de unificação dos estoques municipais.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 6, inciso XXIII, alínea "d" da Lei 14.133/2021)

- Do Locador: Entregar o imóvel em condições de uso, garantindo a solidez estrutural e segurança contra intempéries.
- Da Locante: Efetuar o pagamento mensal conforme valor de mercado avaliado e zelar pela conservação do bem.

4. HABILITAÇÃO TÉCNICA EXIGIDA POR LEI EM CONTRATAÇÕES ESPECÍFICAS

1. Certidão de Matrícula Atualizada: Comprovação de propriedade e regularidade dominial (Matrícula 19.770).
2. Habite-se / Certidão de Edificação: Comprovação da regularidade da área construída de 322,61 m².
3. AVCB (Corpo de Bombeiros): Atestado de Vistoria válido para a atividade.
4. Parecer Técnico de Avaliação: Laudo emitido por perito (Luiz Fernando Serafin - CNAI 31320), atestando a adequação técnica do imóvel.
5. Declaração de Conformidade Sanitária: Aptidão estrutural para armazenamento de insumos da Secretaria de Saúde.





5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (Art. 6, inciso XXIII, alínea “e” da Lei 14.133/2021)

O locador deverá disponibilizar o imóvel imediatamente após a assinatura do contrato e emissão da ordem de compra. O uso será exclusivo da prefeitura de Morro da Fumaça.

6. MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO (Art. 6, inciso XXIII, alínea “f” da Lei 14.133/2021).

Ficam designados Gestor e Fiscal do Contrato, responsáveis, respectivamente, pelo acompanhamento da execução e pela verificação/atesto dos serviços prestados.

Gestor do contrato			
Sanderson Lourenço	Coordenador de compras e licitações	Matricula 7574	Secretaria do sistema econômico
Fiscal do contrato			
Ivan Gregório Graciano	Chefe de divisão do compras	Matricula 7131	Secretaria do sistema econômico

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO (Art. 6, inciso XXIII, alínea “g” da Lei 14.133/2021)

Prazo de pagamento: O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias úteis após a emissão da Nota Fiscal.





8.2. Forma de pagamento:

O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado;

8.3.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida ordem bancária para pagamento.

8.3. Condições de pagamento:

8.3.1. A emissão da Nota Fiscal será precedida do recebimento definitivo do objeto da contratação, conforme disposto neste Termo de Referência;

8.3.2. Para proceder o pagamento o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

a) a data da emissão;

b) os dados do contratado e do contratante;

c) o valor a pagar;

e d) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis, entre outros;

8.3.3. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado a apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar;

8.3.4. O Decreto Municipal nº 136/2023 do Município de Morro da Fumaça/SC trata sobre a retenção de tributos no pagamento aos fornecedores por órgãos e entidades da administração pública direta, autárquica e fundacional.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR (Art. 6, inciso XXIII, alínea “h” da Lei 14.133/2021)

O critério de seleção do fornecedor será por inexigibilidade de licitação.





9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DO PREÇO UNITÁRIO REFERENCIAL (Art. 6, inciso XXIII, alínea “i” da Lei 14.133/2021)

O valor mensal da contratação é de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)

Valor anual: R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).

10. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Aplicam-se as sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 em caso de descumprimento, como advertência, multa, suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração.

11. CRITÉRIO DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

Não se aplica, por tratar-se de Inexigibilidade de Licitação.

12. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO CONTRATADO

1. Entrega e Habitabilidade: Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, com revisões hidráulicas e elétricas em dia, assegurando que o pavilhão está livre de infiltrações, mofo ou goteiras, garantindo a integridade dos insumos da Saúde.
2. Manutenção Estrutural: Assumir a responsabilidade por reparos de vícios ocultos e manutenções estruturais (telhado, fundações, estrutura de alvenaria e rede primária de esgoto), que não decorram do uso direto da contratante.
3. Regularidade Documental: Manter, durante toda a vigência do contrato, a regularidade fiscal e técnica, incluindo a renovação do Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) quando necessário.





**PREFEITURA DE MORRO DA FUMAÇA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DO SISTEMA ECONÔMICO**

4. Garantia de Uso Pacífico: Garantir ao Município o uso pacífico e exclusivo do imóvel, respondendo por eventuais turbações de terceiros ou problemas dominiais que venham a surgir.
5. Encargos e Impostos: Arcar com o pagamento de eventuais taxas extras ou contribuições de melhoria que recaiam sobre o imóvel, salvo o que for pactuado especificamente sobre o IPTU.
6. Vícios de Construção: Responder por qualquer dano causado aos materiais estocados (especialmente medicamentos e equipamentos eletrônicos) que venha a ocorrer em decorrência de falha na manutenção estrutural do pavilhão (ex: desabamento de teto ou alagamento por falta de escoamento).
7. Vistorias: Permitir a entrada de fiscais do Município e da Vigilância Sanitária sempre que necessário para vistorias de rotina ou licenciamento.
8. Comunicação de Mudanças: Informar imediatamente ao Município qualquer alteração na propriedade do imóvel ou restrição judicial que venha a recair sobre a matrícula nº 19.770.

13. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

Efetuar o pagamento dos aluguéis, utilizar o imóvel para o fim destinado e realizar a manutenção ordinária decorrente do uso.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (Art. 6, inciso XXIII, alínea “j” da Lei 14.133/2021)

As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta de recursos específicos.

15. VIGÊNCIA E POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS (Art. 84 da Lei 14.133/2021)

Não se aplica.





16. DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Os preços registrados na Ata de Registro de Preços/Contrato serão reajustados anualmente, observando-se o interstício mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data do orçamento estimado para a contratação ou do último reajuste concedido. O reajuste será calculado com base no índice do IPCA, ou outro que venha a substituí-lo oficialmente. A aplicação do reajuste dependerá de pedido formal da parte interessada, devidamente instruído e justificado, e será concedido mediante decisão administrativa fundamentada.

17. BENEFICIO LOCAL/REGIONAL

Não se aplica.

Morro da Fumaça/SC, 12 de janeiro de 2026.

Alessandra Brasil da Rosa

Matricula 6733

Assessora de departamento financeiro

