



MUNICÍPIO DE POUSO REDONDO
CNPJ 83.102.681/0001-26
Rua Antonio Carlos Thiesen, 74
89.172-000 — Pouso Redondo — Santa Catarina
Contato: (47) 3545-8700
www.pousoredondo.sc.gov.br



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO DE INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO (Lei 14.133/21)

1. DO PREÂMBULO

O Município de Pouso Redondo/SC, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o n.º 83.102.681/0001-26, com sede administrativa na Rua Antônio Carlos Thiesen, n.º 74, Centro, neste ato representado por seu Prefeito, Sr. Rafael Neitzke Tambozi, comunica a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, conforme objeto a seguir especificado, de acordo com a Lei n.º 14.133/21, considerando as justificativas e disposições legais abaixo fixadas.

1.1. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO E QUANTIDADES

O presente processo tem como objeto a LOCAÇÃO DE 01 CASA RESIDENCIAL EM ALVENARIA, TERREO, MEDINDO 156M² (CENTO E CINQUENTA METROS QUADRADOS). A PROPRIEDADE POSSUI UM TOTAL DE 502,20M² (QUINHENTOS E DOIS METROS E VINTE DECIMETROS QUADRADOS), REGISTRADA SOB MATRÍCULA DE N.º 17.484, LIVRO 2, NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL/SC, LOCALIZADA NA RUA RUBENS RENTO PETERS, Nº 60, BAIRRO ARROIO GRANDE, NESTE MUNICÍPIO, PARA FINS DE INSTALAÇÃO DO CONSELHO TUTELAR. Tudo de acordo com os termos abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

2. JUSTIFICATIVA

A justificativa para o aluguel de uma nova casa se dá pelos seguintes motivos:

Necessidade de espaço adequado: O atual local de atendimento não oferece condições adequadas de estrutura física, e carece de ambientes apropriados para a recepção das crianças e adolescentes em situação de risco e para os atendimentos psicossociais que



PREFEITURA MUNICIPAL
DE POUSO REDONDO

MUNICÍPIO DE POUSO REDONDO
CNPJ 83.102.681/0001-26
Rua Antonio Carlos Thiesen, 74
89.172-000 — Pouso Redondo — Santa Catarina
Contato: (47) 3545-8700
www.pousoredondo.sc.gov.br



exigem privacidade.

Atendimento humanizado e sigiloso: A casa proposta para locação oferece o ambiente seguro e acolhedor necessário para garantir um atendimento humanizado e com o sigilo necessário para a proteção dos direitos dos atendidos. O sigilo é um dos pilares do trabalho do Conselho Tutelar, e a estrutura oferecida pelo imóvel permitirá que esse princípio seja respeitado.

Melhor organização e logística: Um novo imóvel permitirá a organização das equipes de trabalho, proporcionando a criação de setores específicos, como salas de atendimento, de reuniões e de acolhimento. Isso resultará em maior eficiência no desenvolvimento das atividades do Conselho Tutelar, além de facilitar a interação com outros órgãos que participam da rede de proteção à criança e ao adolescente.

Conformidade com as necessidades de ampliação do serviço: A demanda por atendimento tem crescido de forma significativa, e a adaptação da estrutura física se faz necessária para garantir a qualidade do serviço prestado. O aluguel do imóvel atenderá à ampliação do atendimento, garantindo que o Conselho Tutelar tenha capacidade de agir com agilidade e eficiência nas situações de risco.

Portanto, o aluguel de uma casa destinada ao atendimento do Conselho Tutelar é uma medida imprescindível para garantir um espaço adequado para o desenvolvimento das atividades, proporcionando um ambiente digno, seguro e eficaz para a proteção e promoção dos direitos das crianças e adolescentes em nosso município.

3. DA HABILITAÇÃO

Nos procedimentos administrativos para contratação, deve-se observar os requisitos de habilitação estabelecidos no art. 62 da Lei n.º 14.133/21.

Resta deixar consignado que a contratada demonstrou habilmente sua habilitação, através da apresentação das certidões negativas, as quais estão impressas e anexas ao processo administrativo.



MUNICÍPIO DE POUSO REDONDO
CNPJ 83.102.681/0001-26
Rua Antonio Carlos Thiesen, 74
89.172-000 — Pouso Redondo — Santa Catarina
Contato: (47) 3545-8700
www.pousoredondo.sc.gov.br



4. DA PROPOSTA

- 4.1.** O locador, após a divulgação do aviso de licitação na modalidade INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO, deverá encaminhar e/ou apresentar a proposta com a descrição do objeto ofertado:
- 4.1.1. A inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração Pública;
 - 4.1.2. O enquadramento na condição de microempresa e empresa de pequeno porte, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, quando couber;
 - 4.1.3. O pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais da contratação, constantes do procedimento;
 - 4.1.4. A responsabilidade pelas transações que forem efetuadas no sistema, assumindo como firmes e verdadeiras;
 - 4.1.5. O cumprimento das exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, de que trata o art. 93 da Lei nº 8.213, de 24 de julho de 1991, se couber; e
 - 4.1.6. O cumprimento do disposto no inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 4.2.** Propostas em desconformidade com o estabelecido neste termo de referência e Edital, serão recusadas e o proponente automaticamente desclassificado do presente processo. Transcorrido o prazo acima publicado, o município entrará em contato com o locador que apresentou proposta de melhor preço para convocá-lo a apresentar a documentação de habilitação.
- 4.3.** Demais informações seguirão expressas no Edital de publicação.

5. DA VIGÊNCIA E LOCAL DOS SERVIÇOS:

O prazo de vigência do presente instrumento será de 24 (vinte e quatro) meses, a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que as condições, a necessidade e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do artigo 107 da



PREFEITURA MUNICIPAL
DE POUSO REDONDO

MUNICÍPIO DE POUSO REDONDO
CNPJ 83.102.681/0001-26
Rua Antonio Carlos Thiesen, 74
89.172-000 — Pouso Redondo — Santa Catarina
Contato: (47) 3545-8700
www.pousoredondo.sc.gov.br



Lei Federal nº 14.1333/2021;

6. DO RECEBIMENTO E FISCALIZAÇÃO

- 6.1.** A gestão do processo será efetuada pela servidora Janylle Dionizio Freitas Zanella, designada pela portaria Nº 468/2024 de 22/10/2024;
- 6.2.** A fiscalização e o acompanhamento dos serviços/materiais, bem como do contrato, serão efetuados pelo Servidor Sr^a. Anne Kely Alves da Silva, designada pela portaria Nº 468/2024 de 22/10/2024;
- 6.3.** Verificando desconformidade dos mesmos em relação às especificações exigidas anteriormente no edital, a licitante vencedora deverá promover as correções necessárias imediatamente, garantindo a plena e boa execução dos itens cotados, sujeitando-se ainda às penalidades previstas no edital.

7. MODELO DE GESTÃO CONTRATUAL

- 7.1.** As atividades de gestão e fiscalização da execução do contrato são o conjunto de ações que tem por objetivo aferir o cumprimento das atividades e resultados previstos pelo LOCATÁRIA para os serviços contratados, verificar a regularidade das obrigações previdenciárias, fiscais e trabalhistas, bem como prestar apoio à instrução processual e o encaminhamento da documentação pertinente ao setor de contratos da LOCATÁRIA para a formalização dos procedimentos relativos ao reajuste, alteração, reequilíbrio, prorrogação, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção deste instrumento, dentre outros, com vista a assegurar o cumprimento das suas cláusulas e a solução de problemas relativos ao seu objeto

§ 1º. O conjunto de atividades de que trata o caput desta cláusula compete ao gestor do contrato, auxiliado pelo fiscal do contrato, os quais serão indicados em instrumento próprio pela LOCATÁRIA, conforme a Portaria Nº 468/2024 de 22/10/2024;

§ 2º. O preposto da LOCATÁRIA será o representante legal da LOCATÁRIA indicado no preâmbulo deste contrato, que poderá ser substituído mediante prévia comunicação ao LOCADOR, independentemente de termo aditivo.



MUNICÍPIO DE POUSO REDONDO
CNPJ 83.102.681/0001-26
Rua Antonio Carlos Thiesen, 74
89.172-000 — Pouso Redondo — Santa Catarina
Contato: (47) 3545-8700
www.pousoredondo.sc.gov.br



8. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 8.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- 8.2.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 8.3.** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 8.4.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 8.5.** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.6.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 8.7.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- 8.8.** Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 8.9.** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 8.10.** Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 8.11.** Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR



MUNICÍPIO DE POUSO REDONDO
CNPJ 83.102.681/0001-26
Rua Antonio Carlos Thiesen, 74
89.172-000 — Pouso Redondo — Santa Catarina
Contato: (47) 3545-8700
www.pousoredondo.sc.gov.br



- 9.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e sua proposta;
- 9.2. Após assinatura do Contrato, o LOCADOR apresentará, para aprovação da LOCATÁRIA, planta baixa com proposta de layout (plantas e especificações de materiais e serviços) para as áreas de expediente, banheiros e circulação, de acordo com as necessidades apresentadas pela LOCATÁRIA;
- 9.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 9.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 9.5. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- 9.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.7. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 9.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- 9.9. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 9.10. Entregar, em perfeito estado de conservação e funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, hidráulico, elétrica, portão eletrônico, sistema fotovoltaico de energia, sistema de água e purificação, móveis sob medidas e outros porventura existentes)

10. CONTRATAÇÃO

- 10.1. A contratação será feita por Processo Licitatório na modalidade de INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO, para a locação do imóvel.

11. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



PREFEITURA MUNICIPAL
DE POUSO REDONDO

MUNICÍPIO DE POUSO REDONDO
CNPJ 83.102.681/0001-26
Rua Antonio Carlos Thiesen, 74
89.172-000 — Pouso Redondo — Santa Catarina
Contato: (47) 3545-8700
www.pousoredondo.sc.gov.br



11.1. As despesas com a execução do Contrato decorrente deste processo correrão à conta dos seguintes recursos:

Entidade: Prefeitura Municipal de Pouso Redondo

Órgão: 03 SECRETARIA DE ADMINISTRACAO

Unidade: 01 GABINETE DO SECRETARIO DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

Funcional: 04.122.0009.2.003 - Manutenção Da Secretaria de Administração

(11)3.3.90.00.00.00.00.0130 - Aplicações Diretas

Função: 04 – Administração

Sub-função: 122 – Administração Geral

Programa: 0009 – Administração Geral e financeira

Projeto-Atividade: 2.003 - Manutenção Da Secretaria de Administração

Desp.: 3.3.90.00.00.00.00.0130 – Aplicações Diretas - 1.500.7000.0130 – Recursos ordinários

Total:R\$ 45.600,00

12. CUSTO ESTIMADO DA LOCAÇÃO

12.1. O valor estimado deste processo é de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais).

13. LOCAL DA LOCAÇÃO

13.1. Município de Pouso Redondo.

14. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

14.1. A contratação total será no valor total R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais), a serem pagos mensalmente em 24 vezes, com parcelas de R\$ 2.750,00 (dois mil setecentos e cinquenta reais), conforme proposta anexa ao processo.

14.2. O prazo de vigência da contratação é de 24 meses, contados a partir da assinatura do contrato, na forma do art. 105 e seguintes da Lei n.º 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE POUSO REDONDO

MUNICÍPIO DE POUSO REDONDO
CNPJ 83.102.681/0001-26
Rua Antonio Carlos Thiesen, 74
89.172-000 — Pouso Redondo — Santa Catarina
Contato: (47) 3545-8700
www.pousoredondo.sc.gov.br



15. REAJUSTE CONTRATUAL

- 15.1.** Índice a ser adotado para critério do reajuste da locação será o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (INPC-A-E).
- 15.2.** O reajuste não se operará automaticamente e dependerá de solicitação expressa da LOCADOR, no prazo máximo de 30 dias, contado do termo final do período anual.
- 15.3.** O reajuste somente surtirá efeitos a partir da data em que efetivamente for veiculado o requerimento por meio do Protocolo.
- 15.4.** Em qualquer hipótese, o reajuste será calculado considerando, no máximo, a variação do índice acumulado desde a apresentação da proposta de preços ou do último reajuste concedido

16. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 16.1.** A apuração das Infrações e Sanções Administrativas observará os termos da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021.

Pouso Redondo, 09 de janeiro de 2025

Taleisi Taina Koglin
Secretária de Gabinete