

**AVISO DE CONTRATAÇÃO DIRETA
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
NÚMERO 05/2025**

Considerando o disposto no artigo 74 da Lei n.º 14.133/2021, eu Jovani Luiz Cenatti, Secretário Municipal de Administração e Planejamento, comunico a Vossa Excelência, o Sr. Prefeito, quanto ao processo de inexigibilidade de licitação identificado em epígrafe, instruído com os documentos obrigatórios relacionados no art. 72 da mesma Lei e outros pertinentes à contratação, que segue descrita no presente termo, solicitando autorização para a contratação direta e a celebração do respectivo contrato, observando-se os requisitos legais de publicação.

LOCATARIO: O MUNICÍPIO DE FLOR DA SERRA DO SUL, situado na Rua João Arisi, n.º 115, CNPJ 95.589.271/0001-30, a seguir denominado CONTRATANTE, neste ato representado por seu(a) Prefeito(a) Senhor(a) **VALMOR FELIPE JUNIOR**, portador(a) da cédula de identidade R.G. n.º 8.002.483-5 SSP/P, CPF n.º 035.263.269-08.

LOCADOR: RONALDO C SCATOLA & CIA LTDA, estabelecida na R RENE FRANCISCO DAMOS, SN - SALA, Bairro CENTRO, CEP n.º 85618-000 – Flor da Serra do Sul-PR inscrita no CNPJ n.º 04.908.365/0001-70, representado pelo senhor **RONALDO CESARE SCATOLA**, portador(a) da cédula de identidade R.G. n.º 5.129.890-0, CPF n.º 001.343.309-19.

OBJETO: Locação de um imóvel urbano com construção em alvenaria, sobre o lote 05 da quadra 14, Sala 02, na Rua Hermínio Perondi, Centro, no município de Flor da Serra do Sul - PR. Registrado sob o número n.º 3.054 no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis, com área total de 580,00m², sendo 180 m² de área construída, o qual será utilizado para a nova Sede de Almoxarifado de Flor da Serra do Sul em caráter temporário, conforme especificações do Estudo Técnico Preliminar, conforme especificações abaixo:

Especificações técnicas	Quant.	Valor mensal	Valor total da contratação
Locação de um imóvel urbano com construção em alvenaria, sobre o lote 05 da quadra 14, na Rua Hermínio Perondi, Centro, no município de Flor da Serra do Sul - PR. Registrado sob o número n.º 3.054 no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis, com área total de 580,00m², sendo 180 m² de área construída, o qual será utilizado para a nova Sede Almoxarifado de Flor da Serra do Sul em caráter temporário.	24 Meses prorrogáveis por igual período.	R\$ 3.036,00	R\$ 72.864,00

VALOR GLOBAL: O custo estimado total da contratação é de R\$ 72.864,00 (setenta e dois mil oitocentos e sessenta e quatro reais).

FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A locação do imóvel objeto desta licitação visa atender à necessidade imediata de realocação do almoxarifado da Prefeitura Municipal de Flor da Serra do Sul. Anteriormente, o almoxarifado funcionava em anexo ao prédio da Prefeitura Municipal, situado em terreno que será destinado à



construção de uma nova Unidade Básica de Saúde (UBS) Tipo II. A obra foi aprovada pelo Governo do Estado do Paraná, por meio da Secretaria de Estado da Saúde, conforme protocolo eletrônico nº 22.496.069-7, com repasse financeiro de R\$ 1.200.000,00, autorizado em 23/07/2024. O projeto está habilitado pela Resolução SESA nº 881/2024 e segue as diretrizes da Política Nacional de Atenção Básica e do Plano Nacional de Implantação de UBS para Equipes de Saúde da Família.

Considerando que o município não dispõe de outro terreno adequado para a implantação da referida unidade de saúde, a desocupação do espaço atualmente ocupado pelo almoxarifado é imprescindível para a viabilização da obra. A Prefeitura já se transferiu para o novo endereço provisório, no térreo do imóvel objeto desta licitação, localizado na Rua Hermínio Perondi, Centro, Sala 01, sobre o lote 05 da quadra 14. Com a desocupação de uma sala no segundo andar, será possível transferir o almoxarifado para esse novo espaço, com possibilidade futura de utilização por outras secretarias municipais, otimizando o uso da estrutura locada.

A locação do imóvel em questão é medida suplementar e temporária para garantir a continuidade dos serviços administrativos, liberando o restante da área para construção da nova UBS tipo II. Tal medida atende aos interesses públicos e ao planejamento estratégico do município, ao mesmo tempo em que assegura a manutenção do funcionamento do almoxarifado e do suporte logístico necessário às secretarias municipais. Dada a dificuldade de encontrar salas comerciais disponíveis no município, a ocupação deste espaço recém-vago configura-se como uma oportunidade estratégica que atende, de forma eficaz e imediata, às necessidades da Administração Municipal.

ALMOXARIFADO





JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

Para a locação do imóvel urbano localizado no lote 05 da quadra 14, Sala 02, na Rua Hermínio Perondi, Centro, no município de Flor da Serra do Sul - PR, registrado sob o nº 3.054 no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis, foi realizada uma análise de mercado comparativa com outros aluguéis pagos pela Prefeitura de Flor da Serra do Sul e com imóvel de características semelhantes já locado pela Prefeitura de Flor da Serra do Sul.

Foram considerados os seguintes itens:

- Localização do imóvel;
- Acessibilidade;
- Potencialidade da área;
- A pavimentação: Asfalto;
- Matrícula;
- Infraestrutura;
- Topografia;
- Pesquisa com corretores da região.

Após essa análise, a comissão de avaliação nomeada pela Portaria 278/2024 considerou que o valor proposto pela empresa Ronaldo C Scatola e Cia Ltda está alinhado com o preço de mercado, garantindo à Administração Pública o melhor custo-benefício. Os custos detalhados da locação serão incluídos no Termo de Referência conforme segue:

Valor mensal da locação: R\$ 3.036,00 (três mil e trinta e seis reais).

Período de locação: 24 meses, podendo ser prorrogado até 48 meses.

Total estimado para o período: R\$ 72.864,00 (setenta e dois mil oitocentos e sessenta e quatro reais).

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos próprios da Administração Municipal de acordo com a seguinte dotação:

0300– SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

0302 – DEPARTAMENTO DE SERVIÇOS GERAIS

Funcional: 04.22.0081.2.004 – Coordenar e Assessorar a Administração Geral e Superior.

21 – 3.3.90.39.00.00.00.00 1000 – Outros Serviços de Terceiros-Pessoa Jurídica.

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

DOS CRITÉRIOS DE AFERIÇÃO E MEDIÇÃO PARA FATURAMENTO

A aferição da execução contratual para fins de pagamento considerará os seguintes critérios:

- a) Verificar se o imóvel locado está em conformidade com as especificações contratuais e em condições adequadas de uso durante todo o período de locação.
- b) Avaliar se o locador está cumprindo as obrigações de manutenção e reparo do imóvel conforme estabelecido no contrato.
- c) Registrar e avaliar qualquer incidente ou ocorrência que exija ações corretivas por parte do locador.
- d) Elaboração de relatórios detalhados das inspeções realizadas, incluindo fotografias e descrição das condições do imóvel, bem como quaisquer reparos ou ações corretivas necessárias.
- e) Manter um registro de todas as ocorrências e incidentes que possam impactar a utilização do imóvel, documentando as medidas adotadas para solução dos problemas.
- f) Realizar pesquisas de satisfação com os funcionários da Prefeitura Municipal para avaliar o grau de satisfação com as condições do imóvel e a qualidade dos serviços prestados pelo locador.
- g) As faturas deverão ser emitidas pelo locador mensalmente, com base nos critérios de aferição e medição estabelecidos, e encaminhadas ao locatário para pagamento.
- h) As faturas emitidas deverão ser verificadas pelo locatário, com base nos relatórios de inspeção e registros de ocorrência, antes da autorização para pagamento.
- i) O pagamento das faturas deverá ser realizado no prazo estipulado no contrato, após a verificação e aprovação das mesmas pelo locatário.

DA FORMA E PRAZOS DE PAGAMENTO:

O pagamento será efetuado mensalmente até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente à locação.

Preferencialmente, o pagamento será realizado por meio de ordem bancária, com crédito em banco, agência e conta corrente indicada pelo contratado, ou mediante fatura com código de barras.

As notas fiscais devem ser emitidas em nome do Município de Flor da Serra do Sul, CNPJ 95.589.271/0001-30, Endereço Rua: João Arisi, 115, centro, Flor da Serra do Sul-PR 85618-000, constando número da licitação.

Os pagamentos ficarão condicionados à prévia informação pelo credor dos dados da sua conta corrente, que deverá ser na instituição financeiro contratado pelo Município.

Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a CONTRATADA não tenha concorrido para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo Contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação do índice INPC – ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR.

CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO:

O imóvel será recebido pela comissão designada pela Prefeitura Municipal, que verificará as condições de uso e a conformidade com os requisitos estabelecidos.

O imóvel será recebido provisoriamente, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização, mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas após a comunicação da LOCADORA, para fins de verificação das condições apropriadas para ocupação e da conformidade com o aspectos observados na fase preparatória da contratação.

O imóvel será recebido definitivamente, no prazo de até 05 (cinco) dias, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

A locadora deverá promover os reparos no imóvel, caso constatada situação que impeça o regular uso do bem ou verificadas divergências entre as condições em que foi realizada a entrega e aquelas previamente observadas na fase preparatória da contratação, sem ônus para a LOCATÁRIA.

Durante o período em que a LOCADORA estiver executando os reparos, caso seja inviável a ocupação pela LOCATÁRIA, não serão devidos os aluguéis.

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

A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO: A contratação neste modelo se justifica por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de localização e estrutura sejam indispensáveis para atender às necessidades da Administração Pública.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser apresentados 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 atendem ao objeto; III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser adquirido ou localizado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Considerando a avaliação prévia do imóvel, a inexistência de alternativas públicas ou privadas que atendam ao objeto, e a singularidade do imóvel em relação às necessidades da Administração, fica comprovada a inviabilidade de concorrência, justificando a contratação por Inexigibilidade de Licitação, em conformidade com os requisitos do art. 74, inciso V, e § 5º da Lei nº 14.133/2021.

MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

Para este objeto em questão, sugere-se o Secretario de Administração e Planejamento para promover a fiscalização e a gestão do contrato por parte do Poder Executivo enquanto durar a vigência contratual.

A fiscalização da contratação será exercida por um representante do Departamento de Administração **Débora Volkweis (Engenheira Civil)** responsável pela fiscalização técnica e pela **Secretária de**

Administração, Liane Damo responsável pela fiscalização administrativa, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração.

OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD:

- a) As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.
- b) Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.
- c) É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.
- d) A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.
- e) Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.
- f) É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.
- g) O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.
- h) O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.
- i) O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.
- j) Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.
- k) Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.
- l) O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.
- m) Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

Critérios de Escolha do Fornecedor:

A Fundamentação total da Contratação, escolha do Fornecedor e de seus quantitativos encontram-se pormenorizadas em tópicos específicos do Estudo Técnico Preliminar.

CONDUTA DE PREVENÇÃO DE FRAUDE E CORRUPÇÃO: Os licitantes devem observar e o contratado deve observar e fazer observar, por seus fornecedores e subcontratados, se admitida a subcontratação, o mais alto padrão de ética durante todo o processo de licitação, de contratação e de execução do objeto contratual. Para os propósitos desta cláusula, definem-se as seguintes práticas:



- a) “**prática corrupta**”: oferecer, dar, receber ou solicitar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem com o objetivo de influenciar a ação de servidor público no processo de licitação ou na execução de contrato;
- b) “**prática fraudulenta**”: a falsificação ou omissão dos fatos, com o objetivo de influenciar o processo de licitação ou de execução de contrato;
- c) “**prática colusiva**”: esquematizar ou estabelecer um acordo entre dois ou mais licitantes, com ou sem o conhecimento de representantes ou prepostos do órgão licitador, visando estabelecer preços em níveis artificiais e não-competitivos;
- d) “**prática coercitiva**”: causar dano ou ameaçar causar dano, direta ou indiretamente, às pessoas ou sua propriedade, visando influenciar sua participação em um processo licitatório ou afetar a execução do contrato.
- e) “**prática obstrutiva**”: (i) destruir, falsificar, alterar ou ocultar provas em inspeções ou fazer declarações falsas aos representantes do organismo financeiro multilateral, com o objetivo de impedir materialmente a apuração de alegações de prática prevista acima; (ii) atos cuja intenção seja impedir materialmente o exercício do direito de o organismo financeiro multilateral promover inspeção.

ANEXO I – MINUTA DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO

ANEXO II – TERMO DE REFERENCIA

Flor da Serra do Sul, 09 de Abril de 2025.

Jovani Luiz Cenatti
Secretario Especial de Administração e Planejamento

DA AUTORIZAÇÃO

Considerando a justificativa quanto à necessidade do objeto e a avaliação das soluções disponíveis no mercado, concluindo-se pela viabilidade da contratação;

Considerando que o processo é instruído com os documentos relacionados no art. 72 da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021;

Considerando os pareceres favoráveis à contratação e/ou o saneamento dos aspectos consignados nas respectivas ressalvas;

AUTORIZO a contratação direta a que se refere o presente termo.

VALMOR FELIPE JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL



ANEXO I
**MINUTA DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO
CONTRATAÇÃO DIRETA**

Nº ____/2025

Contrato de Locação que entre si celebram o
MUNICÍPIO DE FLOR DA SERRA DO SUL e
RONALDO C SCATOLA & CIA LTDA, NOS
TERMOS DA LEI N.º 14.133 DE 01/04/2021.

LOCATARIO: O MUNICÍPIO DE FLOR DA SERRA DO SUL, situado na Rua João Arisi, nº 115, CNPJ 95.589.271/0001-30, a seguir denominado CONTRATANTE, neste ato representado por seu(a) Prefeito(a) Senhor(a) **VALMOR FELIPE JUNIOR**, portador(a) da cédula de identidade R.G. nº 8.002.483-5 SSP/P, CPF nº 035.263.269-08.

LOCADOR: **RONALDO C SCATOLA & CIA LTDA**, estabelecida na R RENE FRANCISCO DAMOS, SN - SALA, Bairro CENTRO, CEP nº 85618-000 – Flor da Serra do Sul-PR inscrita no CNPJ nº 04.908.365/0001-70, representado pelo senhor **RONALDO CESARE SCATOLA**, portador(a) da cédula de identidade R.G. nº 5.129.890-0, CPF nº 001.343.309-19.

Tendo certa e ajustada a contratação, adiante especificada, promovida através da Inexigibilidade de Licitação nº **/2025 – Processo n.º **/2025, conforme autorização constante do processo administrativo nº 103-2024, que independente da sua transcrição, integra o presente contrato, que será regido pelas disposições da Lei nº 14.133/2021, do Código Civil, Código do Consumidor, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I – OBJETO

1.1. Locação de um imóvel urbano com construção em alvenaria, sobre o lote 05 da quadra 14, Sala 02, na Rua Hermínio Perondi, Centro, no município de Flor da Serra do Sul - PR. Registrado sob o número nº 3.054 no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis, com área total de 580,00m², sendo 180 m² de área construída, o qual será utilizado para a nova Sede de Almoxarifado de Flor da Serra do Sul em caráter temporário, conforme especificações do Estudo Técnico Preliminar, conforme especificações abaixo:

Especificações técnicas	Quant.	Valor mensal	Valor total da contratação
Locação de um imóvel urbano com construção em alvenaria, sobre o lote 05 da quadra 14, na Rua Hermínio Perondi, Centro, no município de Flor da Serra do Sul - PR. Registrado sob o número nº 3.054 no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis, com área total de 580,00m², sendo 180 m² de área construída, o qual será utilizado para a nova Sede Almoxarifado de Flor da Serra do Sul em caráter temporário.	24 Meses	R\$ 3.036,00	R\$ 72.864,00

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- 1.2.1. O Termo de Referência/ETP;
- 1.2.2. A Proposta do contratado;
- 1.2.3. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

CLÁUSULA II – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente contrato está sendo firmado com fundamento no art.74, inciso III, da Lei nº 14.133/21 e de acordo com as conclusões do processo de Inexigibilidade de Licitação nº 005/2025, aplicando-se ainda, os princípios inerentes aos contratos administrativos.

CLÁUSULA III – VALOR

O custo estimado total da contratação é de R\$ 72.864,00 (setenta e dois mil oitocentos e sessenta e quatro reais), conforme tabela descrita no acima.

Parágrafo Único

Os recursos para assegurarem os pagamentos do objeto deste contrato, serão através da seguinte dotação orçamentária:

0300– SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

0302 – DEPARTAMENTO DE SERVIÇOS GERAIS

Funcional: 04.22.0081.2.004 – Coordenar e Assessorar a Administração Geral e Superior.

21 – 3.3.90.39.00.00.00.00 1000 – Outros Serviços de Terceiros-Pessoa Jurídica.

Para o atendimento das despesas provenientes deste processo, serão utilizados recursos Próprios.

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

CLÁUSULA IV – CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

A aferição da execução contratual para fins de pagamento considerará os seguintes critérios:

- a) Verificar se o imóvel locado está em conformidade com as especificações contratuais e em condições adequadas de uso durante todo o período de locação.
- b) Avaliar se o locador está cumprindo as obrigações de manutenção e reparo do imóvel conforme estabelecido no contrato.
- c) Registrar e avaliar qualquer incidente ou ocorrência que exija ações corretivas por parte do locador.
- d) Elaboração de relatórios detalhados das inspeções realizadas, incluindo fotografias e descrição das condições do imóvel, bem como quaisquer reparos ou ações corretivas necessárias.
- e) Manter um registro de todas as ocorrências e incidentes que possam impactar a utilização do imóvel, documentando as medidas adotadas para solução dos problemas.
- f) Realizar pesquisas de satisfação com os funcionários da Prefeitura Municipal para avaliar o grau de satisfação com as condições do imóvel e a qualidade dos serviços prestados pelo locador.
- g) As faturas deverão ser emitidas pelo locador mensalmente, com base nos critérios de aferição e medição estabelecidos, e encaminhadas ao locatário para pagamento.

- h) As faturas emitidas deverão ser verificadas pelo locatário, com base nos relatórios de inspeção e registros de ocorrência, antes da autorização para pagamento.
- i) O pagamento das faturas deverá ser realizado no prazo estipulado no contrato, após a verificação e aprovação das mesmas pelo locatário.

Parágrafo Primeiro

O pagamento será efetuado mensalmente até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente à locação.

Parágrafo Segundo

As notas fiscais devem ser emitidas em nome do Município de Flor da Serra do Sul, CNPJ 95.589.271/0001-30, Endereço Rua: João Arisi, 115, centro, Flor da Serra do Sul-PR 85618-000, constando número da licitação.

Parágrafo Terceiro

Nenhum pagamento será efetuado sem a apresentação dos documentos exigidos, bem como enquanto não forem sanadas irregularidades eventualmente constatadas na nota fiscal, no fornecimento dos bens ou no cumprimento de obrigações contratuais.

CLÁUSULA V - DA FORMA E PRAZOS DE PAGAMENTO

A forma de pagamento se dará com base no descrito na Clausula IV – deste contrato, nos prazos abaixo descritos:

Parágrafo Primeiro

Os pagamentos ficarão condicionados à prévia informação pelo credor dos dados da sua conta corrente, que deverá ser na instituição financeiro contratado pelo Município.

Parágrafo Segundo

O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

Parágrafo Terceiro

Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a CONTRATADA não tenha concorrido para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo Contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação do índice INPC – ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR.

CLÁUSULA VI - CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO

- a) O imóvel será recebido provisoriamente, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização, mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas após a comunicação da LOCADORA, para fins de verificação das condições apropriadas para ocupação e da conformidade com o aspectos observados na fase preparatória da contratação.

b) O imóvel será recebido definitivamente, no prazo de até 05 (cinco) dias, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

Parágrafo Primeiro

A locadora deverá promover os reparos no imóvel, caso constatada situação que impeça o regular uso do bem ou verificadas divergências entre as condições em que foi realizada a entrega e aquelas previamente observadas na fase preparatória da contratação, sem ônus para a LOCATÁRIA.

Parágrafo Segundo

Quando houver glosa parcial do objeto, o contratante deverá comunicar a empresa para que emita a nota fiscal ou fatura com o valor exato dimensionado.

Parágrafo Terceiro

a) O imóvel será recebido pela comissão designada pela Prefeitura Municipal, que verificará as condições de uso e a conformidade com os requisitos estabelecidos.

Parágrafo Quarto

Durante o período em que a LOCADORA estiver executando os reparos, caso seja inviável a ocupação pela LOCATÁRIA, não serão devidos os aluguéis.

CLÁUSULA VII - CRITÉRIOS DE REAJUSTE

Não haverá antecipação do pagamento nem reajuste do valor contratado.

Parágrafo Primeiro

Os valores pagos mensalmente poderão ser reajustados, a cada 12 (doze) meses, devendo ser adotado o índice de inflação de inflação Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC/IBGE) considerando-se como data-base para o primeiro reajuste a data da apresentação da proposta.

Parágrafo Segundo

O reajuste dar-se à mediante solicitação formal do locador, e formalizada através de apostilamento, considerado a previsão do art. 136 da NLLC.

CLÁUSULA VIII - MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL VIGÊNCIA

O prazo de vigência da contratação é de 24 (vinte quatro) meses, contados da assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021, prorrogáveis por até 48 meses.

Parágrafo Primeiro

O presente contrato poderá ser prorrogado conforme as disposições legais e contratuais, em conformidade com o art. 106 da Lei Federal 14.133/2021.

CLÁUSULA IX - SUBCONTRATAÇÃO

Não se aplica.

CLÁUSULA X - GARANTIAS CONTRATUAIS

Não haverá exigência de garantia contratual da execução dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21, pelas razões abaixo justificadas:

a) A locadora só receberá pagamentos posteriores a 30 dias de uso do imóvel, após apresentação da nota fiscal ou recibo, acompanhada de documentos comprobatórios da execução do mesmo e do cumprimento de todas as obrigações fiscais e trabalhistas se solicitado.

CLÁUSULA XI - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

a) A entrega do referido imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves ao locatário, iniciando-se a partir daí o período locatício. O imóvel fica localizado na Rua Hermínio Perondi, LT05, Centro, no município de Flor da Serra do Sul – PR.

b) O locador deverá garantir que o imóvel esteja em condições adequadas de uso durante todo o período de locação.

c) As reparações necessárias deverão ser realizadas pelo locador, exceto aquelas de responsabilidade do locatário, conforme o contrato.

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

e) A secretaria ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

f) Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, a secretaria ou entidade poderá convocar o representante da empresa locadora 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 locação, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

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

h) O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

i) O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

Parágrafo Primeiro

O gestor do contrato será o Secretário Especial de Planejamento, senhor Jovani Luiz Cenatti ou quem o substituir no cargo e função.

Parágrafo Segundo

A fiscalização da contratação será exercida por um representante do Departamento de Administração Débora Volkweis (Engenheira Civil) responsável pela fiscalização técnica e pela Secretária de Administração, Liane Damo responsável pela fiscalização administrativa, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração.



Parágrafo Terceiro

A fiscalização de que trata a cláusula anterior não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA XII – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA A LOCADORA

obriga-se à:

- a). Manter as condições de habilitação e qualificação exigidas durante toda a vigência contratual, informando a contratante à ocorrência de qualquer alteração nas referidas condições, de acordo com a Lei 14133/21.
- b). Entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina.
- c). Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.
- d). Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- e). Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- f). Fornecer ao locatário se solicitado recibo discriminando das importâncias pagas na locação, vedada a quitação genérica.
- g). Promover reparos e adotar as medidas necessárias em caso de quaisquer acidentes que porventura venham a ocorrer no imóvel, em casos fortuitos e de força maior, hipótese em que o Locatário estará isento de responsabilidades, acidentes ou fatalidades causadas por fenômenos da natureza.
- h). Responsabilizar-se pelos encargos do prêmio de seguro complementar contra fogo, que incida ou venha a incidir sobre o imóvel, devendo ser providenciado o fornecimento de uma cópia ao locatário.
- i). O Locador deverá observar no que couber, durante a execução contratual, critérios e práticas de sustentabilidade, como:
 - I Dar preferência a envio de documentos na forma digital, a fim de reduzir a impressão de documentos.
 - II Em caso de necessidade de envio de documentos ao Locatário, usar preferencialmente a função “duplex” (frente e verso), bem como de papel confeccionado com madeira de origem legal.

CLÁUSULA XIII – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE A LOCATÁRIA

obriga-se à:

- a). Utilizar o imóvel exclusivamente para as atividades administrativas da Prefeitura Municipal.
- b). Preservar a integridade do imóvel, zelando por sua manutenção e conservação.
- c). Informar ao locador sobre qualquer necessidade de reparo ou manutenção.
- d). Realizar pontualmente o pagamento do aluguel no prazo estipulado em contrato.
- e). Responsabilizar-se pelas despesas de consumo de energia elétrica, água, esgoto e internet incidentes sobre o imóvel durante a vigência contratual.
- f). Arcar com o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e quaisquer taxas que incidam sobre o imóvel durante a vigência contratual, conforme estipulado em contrato.
- g). Utilização do imóvel exclusivamente para o fim convencionado ou presumido, compatível com sua natureza e destinação, zelando por sua conservação como se fosse propriedade própria.
- h). Restituir o imóvel, ao término da locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações normais decorrentes do uso regular.



- i). Informar prontamente ao locador sobre qualquer dano ou defeito no imóvel cujas peças sejam de responsabilidade deste, bem como comunicar eventuais perturbações causadas por terceiros.
- j). Realizar, de imediato, a reparação de danos causados ao imóvel ou às suas instalações por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.
- k). Permitir que o locador, ou seu representante, realize visitas no imóvel, mediante agendamento de dia e hora, bem como autorizar visitas de terceiros nas hipóteses previstas no Art. 27 da Lei Federal nº 8.245/1991.
- l). Cumprir integralmente os regulamentos internos aplicáveis ao imóvel, caso existam.

CLÁUSULA XIV – OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

- a) As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.
- b) Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.
- c) É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.
- d) A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.
- e) Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.
- f) É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.
- g) O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.
- h) O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.
- i) O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.
- j) Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.
- k) Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.
- l) O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.



m) Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

CLÁUSULA XV - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA

Nos termos da Lei 14.133/2021, art.120 e demais legislações pertinentes à corresponsabilidade dos agentes públicos envolvidos, firma o presente contrato, junto com o Senhor Prefeito Municipal, obrigando-se ao cumprimento relativo ao objeto deste contrato.

CLÁUSULA XVI – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) Der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Der causa à inexecução total do contrato;
- d) Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante o processo ou execução do contrato;
- i) Fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do certame;
- l) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

Parágrafo Primeiro

Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- a) Advertência**, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);
- b) Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
- c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)
- d) Multa:**
 - Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 60 (sessenta) dias;
 - O atraso superior a 60 dias autoriza a Administração a promover a rescisão do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.

- Compensatória de 0,5 % (cinco décimos por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;

Parágrafo Segundo

A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º).

Parágrafo Terceiro

Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).

Parágrafo Quarto

Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157).

Parágrafo Quinto

Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).

Parágrafo Sexto

Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

Parágrafo Sétimo

A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

Parágrafo Oitavo

Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º):

- a) A natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) As peculiaridades do caso concreto;
- c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) Os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

Parágrafo Nono

Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na

Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

Parágrafo Décimo

A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160).

Parágrafo Décimo Primeiro

O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161).

Parágrafo Décimo Segundo

As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

Parágrafo Décimo Terceiro

Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

CLÁUSULA XVII - CONDUTA DE PREVENÇÃO DE FRAUDE E CORRUPÇÃO

Os licitantes devem observar e o contratado deve observar e fazer observar, por seus fornecedores e subcontratados, se admitida a subcontratação, o mais alto padrão de ética durante todo o processo de licitação, de contratação e de execução do objeto contratual, conforme Decreto nº 720, de 05 de outubro de 2015.

Parágrafo Único

Para os propósitos desta cláusula, definem-se as seguintes práticas:

- a) “prática corrupta”: oferecer, dar, receber ou solicitar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem com o objetivo de influenciar a ação de servidor público no processo de licitação ou na execução de contrato;
- b) “prática fraudulenta”: a falsificação ou omissão dos fatos, com o objetivo de influenciar o processo de licitação ou de execução de contrato;



- c) “prática colusiva”: esquematizar ou estabelecer um acordo entre dois ou mais licitantes, com ou sem o conhecimento de representantes ou prepostos do órgão licitador, visando estabelecer preços em níveis artificiais e não-competitivos;
- d) “prática coercitiva”: causar dano ou ameaçar causar dano, direta ou indiretamente, às pessoas ou sua propriedade, visando influenciar sua participação em um processo licitatório ou afetar a execução do contrato.
- e) “prática obstrutiva”: (i) destruir, falsificar, alterar ou ocultar provas em inspeções ou fazer declarações falsas aos representantes do organismo financeiro multilateral, com o objetivo de impedir materialmente a apuração de alegações de prática prevista acima; (ii) atos cuja intenção seja impedir materialmente o exercício do direito de o organismo financeiro multilateral promover inspeção.

CLÁUSULA XVIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Fica eleito o Foro da Comarca de Marmeleiro/PR., com renúncia de qualquer outro, para dirimir as dúvidas ou questões decorrentes deste contrato. E, por estarem justos e contratados, firmam o presente Contrato, para que surtam todos os efeitos legais.

Flor da Serra do Sul, ____ de _____ de 2024.

VALMOR FELIPE JUNIOR

PREFEITO DO MUNICÍPIO DE FLOR DA SERRA DO SUL

LOCATÁRIO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOCADOR

Testemunhas:

NOME:

CPF:

NOME:

CPF:



ANEXO II – TERMO DE REFERENCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. Locação de um imóvel urbano com construção em alvenaria, sobre o lote 05 da quadra 14, Sala 02, na Rua Hermínio Perondi, Centro, no município de Flor da Serra do Sul - PR. Registrado sob o número nº 3.054 no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis, com área total de 580,00m², sendo 180 m² de área construída, o qual será utilizado para a nova Sede de Almoxarifado de Flor da Serra do Sul em caráter temporário, conforme especificações do Estudo Técnico Preliminar, conforme especificações abaixo:

Especificações técnicas	Quant.	Valor mensal	Valor total da contratação
Locação de um imóvel urbano com construção em alvenaria, sobre o lote 05 da quadra 14, na Rua Hermínio Perondi, Centro, no município de Flor da Serra do Sul - PR. Registrado sob o número nº 3.054 no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis, com área total de 580,00m², sendo 180 m² de área construída, o qual será utilizado para a nova Sede Almoxarifado de Flor da Serra do Sul em caráter temporário.	24 Meses	R\$ 3.036,00	R\$ 72.864,00

2. CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

2.1 A contratação é realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de localização e estrutura sejam indispensáveis para atender às necessidades da Administração Pública.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser apresentados 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 atendem ao objeto; III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser adquirido ou localizado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

2.2 Considerando a avaliação prévia do imóvel, a inexistência de alternativas públicas ou privadas que atendam ao objeto, e a singularidade do imóvel em relação às necessidades da Administração, fica comprovada a inviabilidade de concorrência, justificando a contratação por Inexigibilidade de Licitação, em conformidade com os requisitos do art. 74, inciso V, e § 5º da Lei nº 14.133/2021.

3. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

3.1. O prazo inicial de vigência do contrato oriundo deste processo licitatório será de 24 (meses), contado a partir da assinatura, podendo ser prorrogado conforme as disposições legais e contratuais.

3.2. O prazo inicial de execução do contrato oriundo deste processo licitatório será contado a partir da assinatura.

4. DA JUSTIFICATIVA, FUNDAMENTAÇÃO E DO OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO



4.1. A locação do imóvel objeto desta licitação visa atender à necessidade imediata de realocação do almoxarifado da Prefeitura Municipal de Flor da Serra do Sul. Anteriormente, o almoxarifado funcionava em anexo ao prédio da Prefeitura Municipal, situado em terreno que será destinado à construção de uma nova Unidade Básica de Saúde (UBS) Tipo II. A obra foi aprovada pelo Governo do Estado do Paraná, por meio da Secretaria de Estado da Saúde, conforme protocolo eletrônico nº 22.496.069-7, com repasse financeiro de R\$ 1.200.000,00, autorizado em 23/07/2024. O projeto está habilitado pela Resolução SESA nº 881/2024 e segue as diretrizes da Política Nacional de Atenção Básica e do Plano Nacional de Implantação de UBS para Equipes de Saúde da Família.

Considerando que o município não dispõe de outro terreno adequado para a implantação da referida unidade de saúde, a desocupação do espaço atualmente ocupado pelo almoxarifado é imprescindível para a viabilização da obra. A Prefeitura já se transferiu para o novo endereço provisório, no térreo do imóvel objeto desta licitação, localizado na Rua Hermínio Perondi, Centro, Sala 01, sobre o lote 05 da quadra 14. Com a desocupação de uma sala no segundo andar, será possível transferir o almoxarifado para esse novo espaço, com possibilidade futura de utilização por outras secretarias municipais, otimizando o uso da estrutura locada.

A locação do imóvel em questão é medida suplementar e temporária para garantir a continuidade dos serviços administrativos, liberando o restante da área para construção da nova UBS tipo II. Tal medida atende aos interesses públicos e ao planejamento estratégico do município, ao mesmo tempo em que assegura a manutenção do funcionamento do almoxarifado e do suporte logístico necessário às secretarias municipais. Dada a dificuldade de encontrar salas comerciais disponíveis no município, a ocupação deste espaço recém-vago configura-se como uma oportunidade estratégica que atende, de forma eficaz e imediata, às necessidades da Administração Municipal.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

5.1. A escolha deste imóvel se mostrou a solução mais viável para o armazenamento e organização dos bens patrimoniais e documentos inativos da Prefeitura Municipal de Flor da Serra do Sul. Localizado em área central, dentro do perímetro urbano do município, o imóvel garante fácil acesso às equipes responsáveis e proximidade com demais repartições públicas, o que favorece a logística interna da Administração.

O espaço apresenta estrutura física adequada para a instalação do almoxarifado central e do arquivo morto, com ambientes amplos, ventilados e em bom estado de conservação, dispensando reformas estruturais ou adaptações significativas. Essa condição representa uma economia direta de recursos públicos e permite o início imediato da utilização do imóvel.

Sua infraestrutura contempla acesso pavimentado, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, banheiros e espaços de armazenamento compatíveis com a natureza dos serviços a serem executados. Essas características atendem às exigências técnicas para a guarda segura de materiais de consumo, patrimônio e documentos arquivados, garantindo a integridade física dos itens e a organização necessária para uma gestão eficiente.

A Administração Municipal realizou levantamento de mercado e não identificou outro imóvel público ou privado disponível que reúna simultaneamente os critérios de localização, espaço físico, acessibilidade e infraestrutura. Assim, a locação deste imóvel se apresenta como a única alternativa viável e adequada para atender às demandas do almoxarifado e do arquivo morto, respeitando os princípios da economicidade, eficiência e continuidade dos serviços públicos.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



6.1 Os requisitos mínimos para a locação de imóveis deverão respeitar a Lei nº 14.133, de 2021, Inciso III do §1º do art. 18:

I - O imóvel deve estar em condições adequadas de utilização, de acordo com as especificações e requisitos estabelecidos no edital de licitação ou no instrumento convocatório.

II - Os demais requisitos já foram especificados durante o Levantamento de Mercado, Item 3.

7. SUSTENTABILIDADE E IMPACTOS AMBIENTAIS

7.1 Não há impactos ambientais relevantes. Com base nas análises realizadas nos itens anteriores, conclui-se que a locação do imóvel urbano localizado na Rua Hermínio Perondi, Centro, no município de Flor da Serra do Sul - PR, será viável tanto do ponto de vista técnico quanto econômico. O imóvel atenderá todos os requisitos necessários para a instalação temporária do almoxarifado central, garantindo a continuidade das atividades administrativas e o adequado armazenamento de bens e documentos, enquanto se mantêm os processos de gestão eficientes.

8. SUBCONTRATAÇÃO, DA GARANTIA DA CONTRATAÇÃO E DA MULTA

8.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

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

9. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

9.1. Para a locação do imóvel urbano localizado no lote 05 da quadra 14, Sala 02, na Rua Hermínio Perondi, Centro, no município de Flor da Serra do Sul - PR, registrado sob o nº 3.054 no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis, foi realizada uma análise de mercado comparativa com outros aluguéis pagos pela Prefeitura de Flor da Serra do Sul e com imóvel de características semelhantes já locado pela Prefeitura de Flor da Serra do Sul.

Foram considerados os seguintes itens:

- Localização do imóvel;
- Acessibilidade;
- Potencialidade da área;
- A pavimentação: Asfalto;
- Matrícula;
- Infraestrutura;
- Topografia;
- Pesquisa com corretores da região.

Após essa análise, a comissão de avaliação nomeada pela Portaria 278/2024 considerou que o valor proposto pela empresa Ronaldo C Scatola e Cia Ltda está alinhado com o preço de mercado, garantindo à Administração Pública o melhor custo-benefício. Os custos detalhados da locação serão incluídos no Termo de Referência conforme segue:

Valor mensal da locação: R\$ 3.036,00 (três mil e trinta e seis reais).

Período de locação: 24 meses, podendo ser prorrogado até 48 meses.

Total estimado para o período: R\$ 72.864,00 (setenta e dois mil oitocentos e sessenta e quatro reais).

10. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (ROTINA DE EXECUÇÃO)



10.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

a) A entrega do referido imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves ao locatário, iniciando-se a partir daí o período locatício. O imóvel fica localizado na Rua Hermínio Perondi, LT05, segundo piso, Centro, no município de Flor da Serra do Sul – PR.

10.2. Da Garantia da Execução, Manutenção e Assistência Técnica:

- a) O locador deverá garantir que o imóvel esteja em condições adequadas de uso durante todo o período de locação.
- b) As reparações necessárias deverão ser realizadas pelo locador, exceto aquelas de responsabilidade do locatário, conforme o contrato.

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 11.1 Utilizar o imóvel exclusivamente para as atividades administrativas da Prefeitura Municipal.
- 11.2 Preservar a integridade do imóvel, zelando por sua manutenção e conservação.
- 11.3 Informar ao locador sobre qualquer necessidade de reparo ou manutenção.
- 11.4 Realizar pontualmente o pagamento do aluguel no prazo estipulado em contrato.
- 11.5 Responsabilizar-se pelas despesas de consumo de energia elétrica, água, esgoto e internet incidentes sobre o imóvel durante a vigência contratual.
- 11.6 Arcar com o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e quaisquer taxas que incidam sobre o imóvel durante a vigência contratual, conforme estipulado em contrato.
- 11.7 Utilização do imóvel exclusivamente para o fim convencionado ou presumido, compatível com sua natureza e destinação, zelando por sua conservação como se fosse propriedade própria.
- 11.8 Restituir o imóvel, ao término da locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações normais decorrentes do uso regular.
- 11.9 Informar prontamente ao locador sobre qualquer dano ou defeito no imóvel cujas peças sejam de responsabilidade deste, bem como comunicar eventuais perturbações causadas por terceiros.
- 11.10 Realizar, de imediato, a reparação de danos causados ao imóvel ou às suas instalações por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.
- 11.11 Permitir que o locador, ou seu representante, realize visitas no imóvel, mediante agendamento de dia e hora, bem como autorizar visitas de terceiros nas hipóteses previstas no Art. 27 da Lei Federal nº 8.245/1991.
- 11.12 Cumprir integralmente os regulamentos internos aplicáveis ao imóvel, caso existam.

12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 12.1 Manter as condições de habilitação e qualificação exigidas durante toda a vigência contratual, informando a contratante à ocorrência de qualquer alteração nas referidas condições, de acordo com a Lei 14133/21.
- 12.2 Entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina.
- 12.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.
- 12.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- 12.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 12.6 Fornecer ao locatário se solicitado recibo discriminando das importâncias pagas na locação, vedada a quitação genérica.
- 12.7 Promover reparos e adotar as medidas necessárias em caso de quaisquer acidentes que porventura venham a ocorrer no imóvel, em casos fortuitos e de força maior, hipótese em que

o Locatário estará isento de responsabilidades, acidentes ou fatalidades causadas por fenômenos da natureza.

- 12.8 Responsabilizar-se pelos encargos do prêmio de seguro complementar contra fogo, que incida ou venha a incidir sobre o imóvel, devendo ser providenciado o fornecimento de uma cópia ao locatário.
- 12.9 O Locador deverá observar no que couber, durante a execução contratual, critérios e práticas de sustentabilidade, como:
- I Dar preferência a envio de documentos na forma digital, a fim de reduzir a impressão de documentos.
 - II Em caso de necessidade de envio de documentos ao Locatário, usar preferencialmente a função “duplex” (frente e verso), bem como de papel confeccionado com madeira de origem legal.

13. GESTOR DO CONTRATO

13.1. O gestor do contrato será o Secretário Especial de Planejamento, senhor Jovani Luiz Cenatti ou quem o substituir no cargo e função.

13.1.1. O gestor terá as seguintes atribuições:

- I - coordenar as atividades relacionadas à fiscalização;
- II - acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato das ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, e informar à autoridade superior aquelas que ultrapassarem a sua competência;
- III - demais funções previstas na regulamentação municipal.

14. CRITÉRIO DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

- 14.1 O pagamento será efetuado mensalmente até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente à locação.
- 14.2 Preferencialmente, o pagamento será realizado por meio de ordem bancária, com crédito em banco, agência e conta corrente indicada pelo contratado, ou mediante fatura com código de barras.
- 14.3 Na ocasião do pagamento, serão efetuadas as retenções tributárias previstas na legislação vigente.
- 14.4 A nota fiscal deverá ser emitida em conformidade com o padrão uniforme estabelecido pelo ente federativo responsável, sem rasuras ou informações que dificultem sua interpretação, e deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
- a) Dados de emissão;
 - b) Número do contrato, da nota de compromisso ou do ato de registro de preços, conforme aplicável;
 - c) Descrição resumida do objeto fornecido ou serviço prestado;
 - d) Período correspondente à celebração do contrato, se aplicável;
 - e) Valor a pagar;
 - f) Eventual destaque das retenções tributárias aplicáveis.
- 14.5 A contratada deverá apresentar prova de regularidade fiscal, incluindo:
- a) Certificados negativos de subsídios federais, estaduais e municipais;
 - b) Prova de regularidade com o INSS e FGTS;
 - c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), emitida eletronicamente no site TST.
- 14.6 Nenhum pagamento será efetuado sem a apresentação dos documentos exigidos, bem como enquanto não forem sanadas irregularidades eventualmente constatadas na nota fiscal, no fornecimento dos bens ou no cumprimento de obrigações contratuais.



- 14.7 Os pagamentos ficarão condicionados à prévia informação pelo credor dos dados da sua conta corrente, que deverá ser na instituição financeira contratado pelo Município.
- 14.8 As notas fiscais devem ser emitidas em nome do Município de Flor da Serra do Sul, CNPJ 95.589.271/0001-30, Endereço Rua: João Arisi, 115, centro, Flor da Serra do Sul-PR 85618-000, constando número da licitação.
- 14.9 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o CONTRATADA não tenha concorrido para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo Contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação do índice INPC – ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR.

14.10 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa com a locação do imóvel deverá estar prevista na dotação orçamentária da Prefeitura Municipal, garantindo que haja recursos suficientes para a execução do contrato.

15 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

15.1 O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade Inexigibilidade.

15.2 Regime de execução

I - O regime de execução do contrato será o de contratação POR PREÇO GLOBAL.

15.3 Exigências de habilitação

I – As exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista são as usuais contidas no art.68, incisos I a VI da Lei 14.133/2021.

16. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

16.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 72.864,00 (setenta e dois mil oitocentos e sessenta e quatro reais), conforme custos unitários apostos na tabela 1.1 acima.

17 DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

17.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município.

18 DO REEQUILÍBRIO FINANCEIRO E REAJUSTE

18.1 Os valores pagos mensalmente poderão ser reajustados, a cada 12 (doze) meses, devendo ser adotado o índice de inflação Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC/IBGE), considerando-se como data-base para o primeiro reajuste a data da apresentação da proposta.

18.2 O reajuste dar-se-á mediante solicitação formal do locador, e formalizada através de apostilamento, considerado a previsão do art. 136 da NLLC.

19 DAS ALTERAÇÕES

19.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

20. APÊNDICE DO ANEXO I - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

20.1. O servidor que subscreve este Termo de Referência atesta que observou integralmente a regulamentação estabelecida pelo decreto regulamentador e as orientações constantes da minuta



padronizada aprovada.

Flor da Serra do Sul, 15 de Abril de 2025.

Jovani Luiz Cenatti
Secretario Especial de Administração e Planejamento
Débora Volkweis
Engenheira Civil



ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
FLOR DA SERRA DO SUL



Assinantes

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse
o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

470**PKX****OGJ****NEQ**