

**TERMO DE REFERÊNCIA**

Em atenção ao disposto na Lei nº 14.133/2021, vimos por meio deste requerer a abertura de processo de contratação direta por **INEXIGIBILIDADE** de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

1. ÓRGÃO SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Assuntos Estratégicos.

2. MODALIDADE DA LICITAÇÃO

- () Pregão () Eletrônico () Presencial
() Concorrência () Eletrônica () Presencial
() Concurso (x) Inexigibilidade
() Leilão
() Credenciamento
() Registro de Preços
() Dispensa de Licitação () Eletrônica () Física () Emergencial

3. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente documento tem por objetivo locação de imóvel (em alvenaria), para atender as demandas de desenvolvimento e incentivo de instalação e ampliação das já existentes ou novas indústrias e comércios pelo Poder Executivo Municipal, conforme **Lei nº 540/2009** e alteração **Lei nº 727/2013**, em forma de cessão de imóveis, sejam eles próprios ou de particulares. Considerando as demandas da Secretaria Municipal de Assuntos Estratégicos.

4. ESPECIFICAÇÃO DOS ITENS

Item	Descrição	Unidade	Quant.	Valor Máx. Unit.	Valor Máx. Total
01	Locação salão em alvenaria, localizado a Rua: Avenida Italo Orcelli, 603, Centro – Cafezal do Sul – PR, CEP 87565-000, com 38 m², registrado em nome de Elza de Souza Mazzi, matrícula nº 4.919.	Mês	12	R\$ 650,00	R\$ 7.800,00

5. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE



Inicialmente, registra-se que o Município de Cafetal do Sul não dispõe, em seu patrimônio, de imóvel próprio com características compatíveis para atender às necessidades da empresa beneficiária do Programa Municipal de Incentivo à Geração de Empregos, tornando indispensável a locação de imóvel de terceiros para viabilizar a implantação e o desenvolvimento de suas atividades.

Nesse contexto, a Administração Municipal realizou levantamento dos imóveis disponíveis no município, especialmente na área urbana, considerando critérios como localização, área construída, infraestrutura existente, condições de uso, acessibilidade, potencial de adequação às atividades empresariais pretendidas e viabilidade operacional. Após as análises realizadas, constatou-se que o imóvel localizado na **Avenida Ítalo Orcelli, nº 603, Centro, Cafetal do Sul – PR, CEP 87565-000**, apresentou-se como a alternativa mais adequada para atender às necessidades da empresa beneficiária.

Destaca-se que foram efetuadas consultas e verificações acerca de outros imóveis potencialmente disponíveis, não sendo identificada opção que reunisse, de forma concomitante, as características necessárias para o atendimento da demanda, especialmente quanto à localização estratégica, metragem, infraestrutura física, condições de utilização imediata e adequação ao ramo de atividade a ser desenvolvido pela empresa.

Dessa forma, restou evidenciado que o imóvel selecionado constitui a melhor opção disponível para atender às necessidades específicas da empresa beneficiária e ao interesse público envolvido, caracterizando a inviabilidade de competição para a presente contratação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Ressalta-se, ainda, que a disponibilização do imóvel constitui medida essencial para a instalação e operação da empresa beneficiária, possibilitando o desenvolvimento de suas atividades econômicas, a geração de empregos diretos e indiretos, o incremento da arrecadação municipal e o fortalecimento do desenvolvimento socioeconômico local. Assim, a locação do imóvel mostra-se não apenas necessária, mas também a solução mais vantajosa e adequada para o atendimento do interesse público e para o alcance dos objetivos do programa municipal de incentivo à geração de empregos e ao desenvolvimento econômico.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. Sendo assim, diante do atendimento das formalidades mínimas para atendimento das necessidades do interesse público, fora nomeada Comissão



Avaliativa, com a finalidade de proceder avaliação referente ao valor do aluguel que poderá ser suportado pela Municipalidade, a despeito do mercado local para aquele tipo de imóvel. Com a locação tradicional, há mais flexibilidade em termos de espaço físico e serviços acessórios. Detém-se o poder de escolha dos serviços específicos de acordo com suas necessidades e alterá-los conforme necessário ao longo do tempo. Em um contrato de BTS, as condições são geralmente mais fixas, pois o imóvel é construído ou reformado de acordo com as especificações do locatário antes da locação. Com a locação tradicional, geralmente não é necessário fazer um grande investimento inicial para adquirir ou construir um imóvel, considerando que a Empresa não possui orçamento suficiente para um investimento inicial. Alugar um espaço existente em vez de construir ou reformar um imóvel reduz o risco associado ao desenvolvimento imobiliário. Projetos de construção podem enfrentar atrasos, custos imprevistos e outros desafios. Com a locação tradicional, você pode ocupar o espaço mais rapidamente, pois não precisa esperar pela construção ou reforma do imóvel. Além disso, é necessário considerar a viabilidade de adaptar um imóvel que não atenda plenamente a todos os critérios estabelecidos no documento. Essa adaptação pode ser realizada pelo locatário para atender às suas necessidades específicas. Assim, admite-se a possibilidade de negociar com o proprietário do imóvel para ajustar as condições e requisitos, visando obter a proposta mais vantajosa e adequada.

A escolha do imóvel foi realizada mediante procedimento administrativo de inexigibilidade, instruído com parecer técnico e avaliação de mercado, assegurando a motivação da escolha e a vantajosidade da contratação. Considerando que foi adotado o modelo de locação tradicional, que envolve requisitos de contratação de baixa complexidade, conclui-se que não há necessidade de contratar um serviço de assessoria técnica para a modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório

7. DA ESTIMATIVA DO VALOR

Após a pesquisa de mercado e busca de imóveis com características próximas a do referido imóvel, já que não existe na cidade, outro com as mesmas características, houve consenso da Comissão no valor máximo de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais), a título de aluguel mensal conforme ata de avaliação de imóvel em anexo apresentada pela comissão de avaliação. Sendo valor total em 12 meses vigência de R\$ 7.800,00 (Sete mil e oitocentos reais).

8. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta solicitação serão custeadas pelas seguintes dotações orçamentárias em anexo.





DOTAÇÃO COMPLETA	NAT.	FR	RED.	DESCRIÇÃO DA AÇÃO GOVERNAMENTAL
11001.22.661.1200.2.014	336045	1000	368	Incentivo a geração de emprego

9. DOS PRAZOS DE VIGENCIA

O prazo de execução e de vigência será de 12 meses a contar da data da assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que demonstrada a vantajosidade e mantidas as condições que justificaram a contratação.

10. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O recebimento do objeto consistirá na disponibilização do imóvel locado em condições adequadas de uso, conforme as especificações e finalidades previstas neste Termo de Referência e no futuro contrato.

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, mediante apresentação da respectiva Nota Fiscal/Fatura ou documento equivalente, em até 30 (trinta) dias contados do recebimento definitivo da documentação fiscal e da comprovação da regular execução contratual.

Havendo erro na documentação fiscal ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará suspenso até a regularização da pendência, sem ônus para a Administração, iniciando-se nova contagem do prazo após a devida correção.

11. DA EXISTENCIA DE LICITAÇÃO ANTERIOR

Informamos que não foi realizada licitação do objeto proposto.

12. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção do contratado ocorrerá por meio de contratação direta por **INEXIGIBILIDADE** de licitação, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição decorrente da singularidade do imóvel e da sua adequação às necessidades da Administração.

I – DOCUMENTAÇÃO DO LOCADOR DO IMÓVEL

- Documento oficial de identificação com foto (CIN ou RG e CPF ou CNH);
- Certidão negativa de débitos municipais relativa ao imóvel;
- Certidão de matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade.





II – DOCUMENTAÇÃO DA EMPRESA BENEFICIÁRIA DO INCENTIVO

- Comprovante de inscrição e situação cadastral no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – **CNPJ**;
- Prova de regularidade perante a **Fazenda Federal**, mediante apresentação de Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- Prova de regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – **FGTS**;
- Prova de regularidade perante a **Fazenda Municipal** do domicílio ou sede da empresa, relativa à atividade exercida;
- Prova de regularidade perante a **Fazenda Estadual** do domicílio ou sede da empresa, relativa à atividade exercida.
- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)**, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

13. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Da Gestão do Contrato

A gestão do Contrato será atribuída ao Servidor:

Nome: **JOSE LAURO TANGANELLI NETO**

CPF: 069.340.019-66

Cargo: Secretário Municipal de Assuntos Estratégicos;

Lotação: Secretaria Municipal de Assuntos Estratégicos;

Da Fiscalização do Contrato

A Fiscalização do Contrato será atribuída ao Servidor:

NOME: **CLAUDIA REGINA DE OLIVEIRA TOINKO**

CPF: 003.457.619-36

Cargo: Secretaria de Planejamento

Lotação: Secretaria Municipal de Administração

14. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel objeto da locação deverá atender aos requisitos mínimos necessários ao adequado funcionamento das atividades pretendidas pelo Município, observadas as condições de segurança, salubridade e funcionalidade, devendo apresentar, no mínimo:

- construção em alvenaria, em boas condições de conservação e uso;





- estrutura física estável, sem rachaduras, trincas, infiltrações, vazamentos ou outros defeitos que comprometam a segurança, a salubridade ou a utilização do imóvel;
- instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento regular e compatíveis com o uso pretendido;
- disponibilidade de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica e ligação à rede de esgoto ou sistema sanitário regular;
- portas, janelas e demais esquadrias em adequado estado de funcionamento;
- ventilação e iluminação natural suficientes para utilização normal dos ambientes;
- condições adequadas de higiene, limpeza e conservação dos pisos, paredes e cobertura;
- localização em área urbana do Município de Cafetal do Sul/PR, de fácil acesso e compatível com a finalidade da contratação;
- atendimento, sempre que tecnicamente possível, às normas de acessibilidade aplicáveis, conforme legislação vigente;
- inexistência de risco estrutural aparente ou de condições que impeçam a ocupação segura do imóvel.

A comprovação das condições do imóvel será realizada mediante vistoria técnica e laudo de avaliação emitido pela Comissão designada pela Administração Municipal, os quais integrarão o processo administrativo de contratação.

15. DA JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO

Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (Art. 18, § 1º, VIII, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, VIII, do Decreto Estadual nº 1.525/2022) Não aplicável, devido às características do objeto a ser contratado, que é um item único e indivisível. A natureza da locação do imóvel exige que a contratação seja realizada de forma unificada, sem a possibilidade de parcelamento. Deste modo, é tecnicamente inviável dividir a solução, ao contrário da aquisição de um bem, onde é possível financiar ou parcelar a compra, a locação de um imóvel envolve o pagamento de um direito de uso temporário, e não a aquisição do ativo. Assim, a impossibilidade de parcelamento está de acordo com a natureza do contrato de locação.

16. DA PARTICIPAÇÃO EXCLUSIVA DE MICROEMPRESA E EMPRESA DE PEQUENO PORTE





Considerando que o presente procedimento refere-se à inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, fundamentada na inviabilidade de competição, nos termos da Lei nº 14.133/2021, não se aplica o tratamento diferenciado, simplificado e favorecido previsto na Lei Complementar nº 123/2006 e alterações posteriores, tampouco as regras de participação exclusiva de microempresas e empresas de pequeno porte, uma vez que inexiste disputa entre interessados no presente caso.

17. DA NECESSIDADE DE RESERVA DE COTA

Não há.

18. DA DECLARAÇÃO DE QUE O OBJETO DEMANDADO NÃO SE ENQUADRA COMO ARTIGO DE LUXO

Em atendimento ao disposto no **art. 20 da Lei Federal nº 14.133/2021**, declaramos que os itens a serem adquiridos não compreendem artigos de luxo. Logo, reafirmamos que os itens do objeto em questão são de qualidade comum e não superior à necessária finalidade à qual se destina.

19. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto consistirá na disponibilização do imóvel em condições de uso durante toda a vigência contratual, mediante entrega das chaves e manutenção das condições pactuadas.

20. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E/OU ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas estabelecidas, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

As comunicações entre o Município e o locador deverão ser realizadas, preferencialmente, por escrito, admitindo-se o uso de correio eletrônico ou outro meio eletrônico oficial que permita a comprovação de seu envio e recebimento.

Durante toda a vigência contratual, o locador deverá manter o imóvel em condições adequadas de uso, segurança, salubridade e funcionamento, realizando os reparos de sua responsabilidade sempre que necessário.





O Município ficará responsável pelo pagamento do aluguel e pelos encargos que lhe competirem nos termos do contrato, bem como pela correta utilização e conservação do imóvel, observado o desgaste natural decorrente do uso regular.

FISCALIZAÇÃO

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

Compete ao fiscal do contrato:

- acompanhar a disponibilidade e as condições de utilização do imóvel durante toda a vigência da locação;
- realizar vistorias sempre que necessário, registrando em relatório as condições de conservação, segurança e funcionalidade do imóvel;
- comunicar imediatamente ao gestor do contrato qualquer irregularidade que possa comprometer a utilização do imóvel ou a execução contratual;
- notificar o locador para sanar eventuais irregularidades verificadas, fixando prazo compatível para sua regularização, quando cabível;
- atestar mensalmente que o imóvel permanece disponível e em condições adequadas de utilização para fins de liquidação e pagamento;
- registrar todas as ocorrências relacionadas à execução contratual e acompanhar o cumprimento das providências determinadas.

GESTOR DO CONTRATO

Compete ao gestor do contrato:

- coordenar o acompanhamento da execução contratual e supervisionar a atuação do fiscal do contrato;
- adotar as providências administrativas necessárias à manutenção da execução do contrato;
- analisar pedidos de alteração, reajuste, revisão, prorrogação e demais ocorrências contratuais, submetendo-os à autoridade competente quando necessário;
- verificar a manutenção das condições de habilitação e da documentação exigida para a contratação;
- promover a instrução dos processos de prorrogação contratual, quando demonstrada a vantagem para a Administração;
- encaminhar a documentação necessária para a liquidação da despesa e pagamento do aluguel;
- elaborar relatório conclusivo ao término da contratação, registrando a execução do contrato e eventual necessidade de aperfeiçoamento das futuras contratações.





21. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE E CONTRATADA

SÃO OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- Entregar o imóvel em condições adequadas de uso, higiene, segurança e funcionamento, conforme descrito neste Termo de Referência e no laudo de vistoria;
- Garantir o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência da locação;
- Manter a propriedade regularizada e livre de impedimentos que possam comprometer a posse e utilização do imóvel pela empresa;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação que comprometam o uso regular do imóvel;
- Realizar, às suas expensas, os reparos estruturais e demais manutenções de sua responsabilidade legal, desde que não decorrentes de mau uso pelo locatário;
- Comunicar formalmente ao Município qualquer fato superveniente que possa afetar a utilização do imóvel;
- Não ceder, transferir ou alienar o imóvel locado durante a vigência contratual sem prévia comunicação ao Município e observância das disposições legais e contratuais;
- Manter, durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação e regularidade exigidas para a contratação;
- Permitir o acesso do Município ao imóvel para fins de vistoria, fiscalização e acompanhamento da execução contratual, mediante prévio agendamento, salvo situações emergenciais;
- Responsabilizar-se pelos tributos e encargos incidentes sobre a propriedade do imóvel, salvo disposição contratual em contrário.

SÃO OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:

- Receber o imóvel e utilizá-lo exclusivamente para a finalidade prevista na contratação;
- Pagar o aluguel mensal no valor e prazo estabelecidos no contrato;
- Zelar pela conservação do imóvel, utilizando-o de forma adequada e diligente;
- Comunicar à contratada, por escrito, a ocorrência de defeitos, danos ou necessidade de reparos cuja responsabilidade lhe caiba;
- Restituir o imóvel, ao término da locação, no estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular;
- Permitir o acesso do locador ao imóvel para realização de vistorias e reparos de sua responsabilidade, em horário previamente ajustado;





- Arcar com as despesas de consumo de água, energia elétrica, esgoto e demais encargos ordinários decorrentes do uso do imóvel, quando houver medição individualizada;
- Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais por meio do gestor e fiscal designados;
- Efetuar o pagamento das despesas contratuais observadas as condições de liquidação e atesto previstas neste Termo de Referência;
- Comunicar formalmente à contratada quaisquer irregularidades verificadas na execução do contrato.

DA SUBLOCAÇÃO

É vedada à empresa beneficiária a sublocação, cessão, transferência, empréstimo ou qualquer forma de utilização do imóvel por terceiros, total ou parcialmente, sem prévia e expressa autorização do Município. O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para as atividades empresariais aprovadas no âmbito do programa de incentivo, mantendo-se a finalidade pública que motivou a contratação.

22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Em caso de informações omissas, esta contratação direta e todos os seus atos ocorrerão em conformidade com o que rege a **Lei 14.133/2021** e o **Decreto Municipal nº 126/2025**.

Declaro estar ciente de todas as implicações pelas informações prestadas no presente termo de Referência e em relação a elas assumimos de forma solidária a responsabilidade.

Nestes termos, pede-se prosseguimento.

Cafezal do Sul-PR, 06 de outubro de 2026.

JOSE LAURO TANGANELLI NETO
Secretário Mun. De Assuntos Estratégicos

VANESSA MASCARENHAS BOSCAROLI
Responsável Pela Elaboração do TR
Diretora de Indústria e Comércio

